

## ((حقوق العينيه التبعية))

بؤيه پيى دهوترى مافى عيني تبعى چونكه تابعى مافىكى اصلى يه

1- حق الرهن التأميني

2- حق الرهن الحيايى

3- حقوق الامتياز

## 1- حق الرهن التأميني

تأمينات ((ضمانات)) عيى

شخصى

- دائن زهمانى عامى هه يه له سهر مدين به هه موو مالى مدين (الأصل)

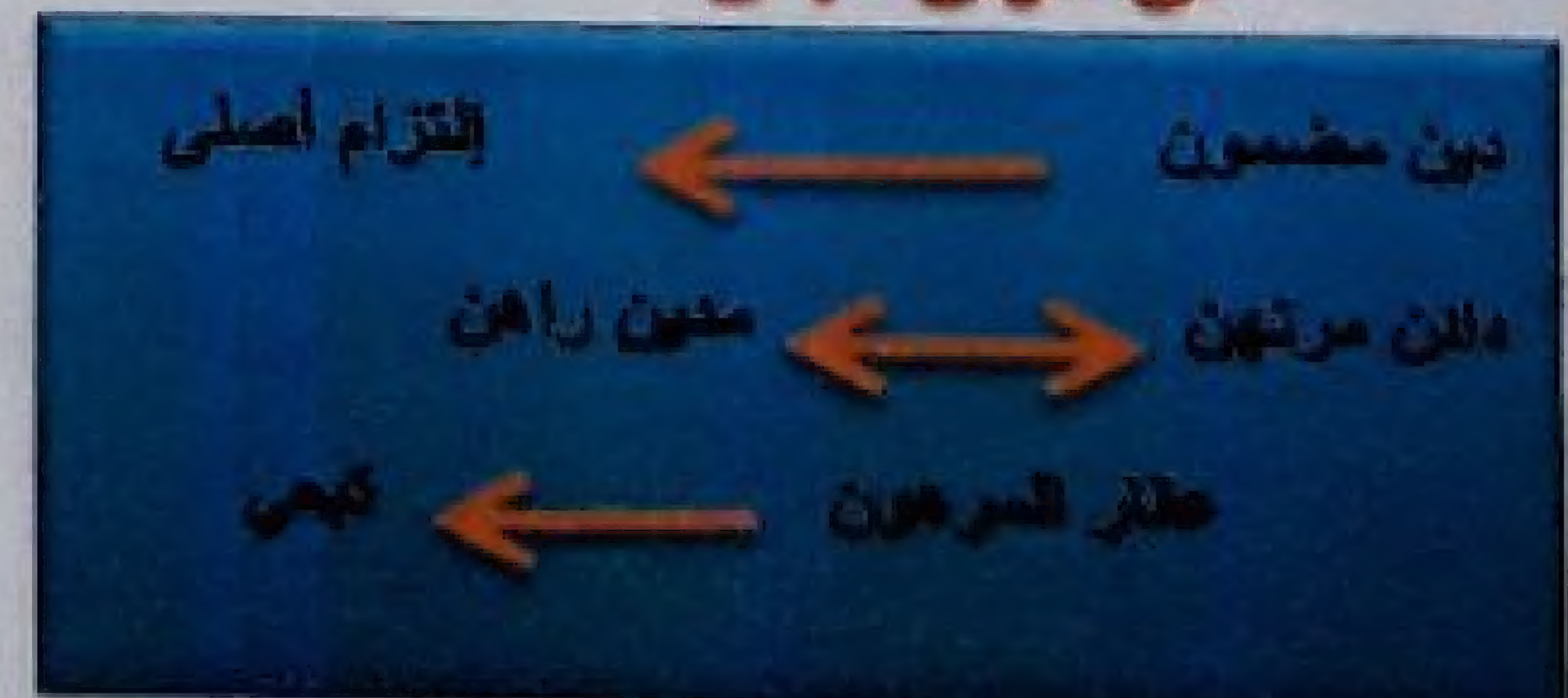
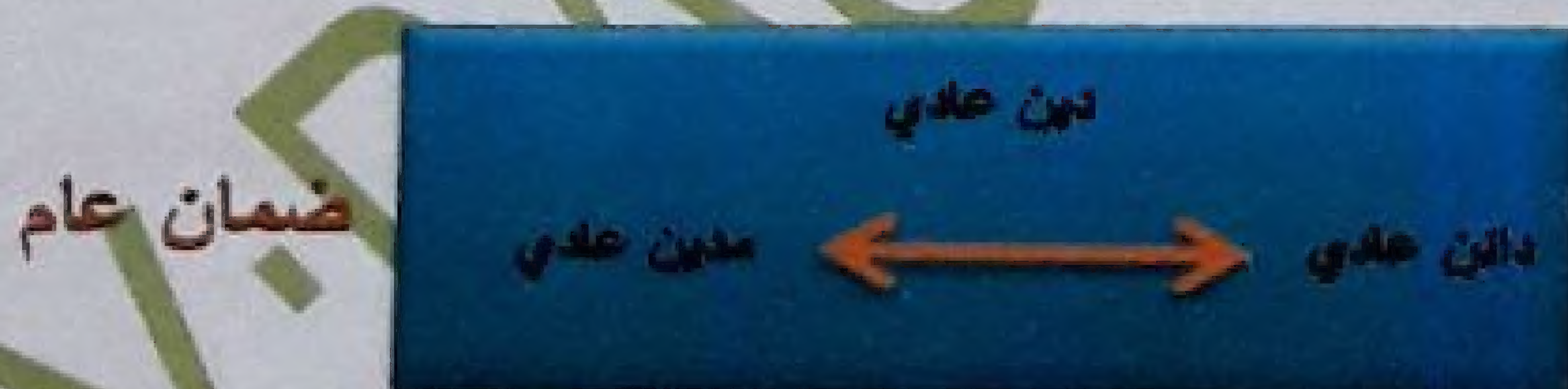
- به لام له زوربهى حالت دائن داواى زهمان دهكات نهو زهمانه يان شه خصيه يان عيني.

شخصى : واتا كه سيك دهبيتته كفيل به زهمى مالى خوئ به لام كفيل مدين نى يه به لكو ته نها بهر پرسه واتا عنصره يى مديونيه ي تيدا نييه .

عيني : واتا كه سيك دهلى سه ياره كه م ده كه مه كفيل نه مهش (رهن ه).

## حق شخصى

## حق عيى كفى



- مدين راهن : نهو كه سهى رهن تقديم دهكات.

- دائن مرتهن : نهو كه سهى رهن ومرده گرى.

دائن مرتهن : برىتيه لهو دائنه ي كه قهرزى داوته كه سيكى تر به لام له مقابلى قهرزكه بارمته يه ك (رهن) ي وهرگرتووه.

دائن مرتهن حقى شخصى هه يه له سهر مدين وه حقى عيني هه يه له سهر شته كه (عينه كه) بؤيه حقى عيني تبعى ناوده برىت .



دائما مالی مرهون تابعی دینی مجبونه.

ملاحظة: جاری واهدیه مدین و راهن دهنه دوو کەسی جیا نه گەر کەسیکی تر (راهن) شتیکی خوی رهن بکات بو بهرزهوهندی مدین نه وکاته دهبیته سی کەس، به لام دائما دائن یه کەسه و نابیته دوو کەسی جیا.

له مادهی (( 1285 - 1380 ق. مدینی )) باسی حتی عینی تبعی کراوه.

### تعریف الرهن التأمینی.

له مادهی (1285) پیناسهی رهن تأمینی نه کردوو به لکو به کورتی باسی رهن تأمینی کردوو (( رهن تأمینی )) گریه ستیکه که به هویه وه دائن مافیکی عهینی به دهست دهکوی له سهر عقاریکی تاییه ت کراو بو دانه وهی قهرزه کهی کهوا به پینی نه و رهنه ده توانی پیش بکهوی به سهر دانه عادی یه کان و دانه گانی دواتر که وا له مرتبه کهدا بوی ههیه مافه کهی وهر بگریته وه له نرخي نه و عقاره جا له دهستی هه کەسیک بی. )) که سیک قهرز ده داته که سیکي تر له بهرامبهردا داوای رهنی تأمینی دهکات به لام داوای عقاری لی دهکات کاتیکی عقاره کهی رهن کرد نه و حتی اولویه و تبعی بو دروست دهبی، به لام عقاره که له لای خاوه نه کهی (راهن) ده مینیته وه به لام حجزی له سهر داده نری له دائره ی تابو.

### خصائص حق الرهن التأمینی .

- 1- حتی إتفاقي من حیث مصدره ، واته به إتفاق دروست دهبی به قانون.
- 2- حق عینی: مافیکه له سهر شتیکی (( عینیکی )).
- 3- حق تبعی : واته اصلی نییه چونکه رهن به ته نیا دروست نابی به لکو تابعی اصلیکه، بویه دائن مرتهن دوو ناوو دوو سیفه تی ههیه.
- (( دائن : مافی زهمان عامی ههیه )) و (( مرتهن : ته نها له سهر عقار دهگری ))
- 4- حق عقاری : یعنی لایق لا العقار (( ته نها له سهر عقار دهگری ))
- 5- حق غیر قابل للتجزئة (( کعاده )): به لام دهگری اتفاق بکهن بو نجز نه کردنی رهنه که.
- 6- حق يتعلق بالمرهون من حیث مالیه و قیمة و لیس ذاته لذلك يتحول حق الرهن من المرهون إلى أي مال آخر يحل محله عند هلاکه.

### خصائص عقد الرهن التأمینی .

- 1- عقد شکلي: چونکه محله که عقاره وه عقاریش به شکلیه ههیه.

نهم مه لزومه له په راوگهی RAZ دهست دهکویت  
شهرجه هه قامی گشتی

07708531508



تحقیق الاجرام



2- عقد من عقود الضمان ، مثل : الكفالة.

3- عقد معاوضة : چونکه تبرعی تیډا نییه.

4- عقد ملزم لجانب واحد وهو الراهن.

- تقدير نظام الرهن التأميني :-

سیستمیکی باشه چونکه سوودی هدیہ بونده وکسانه :-

1- بؤړاښ : چونکه زمان دوداته که سیکي تر.

2- بؤډائن مرتین : زمانی ودرگرتوه به بی نه ووی شته که ودرگری.

3- بؤڅیر : چونکه مادام له تابو تسجیل دهگری خه لک دوزانن که واهنی له سهر دانراوه.



### ((إنشاء الرهن التأميني))

رهن حقیکی اتفاقی یه له ووی سهرچاوموه بویه به عقد شکلی دروست ده بی، عقدیکی شکلی یه چونکه ته نا له سهر عقارات دهگری.

### ((عقد الرهن التأميني))

أركان العقد الرهن التأميني :

1- الرضا : ((الدائن المرتهن - الراهن))

2- المحل : ((العقار المرهون))

3- السبب : ((الدين المضمون))



## 4- الشكلیة : ((مبدأ تخصيص الرهن))

## 1- الرضا

مادام عقدہ بویہ پیوستی به رهمامه ندی دائن مرتهن و رهن هیه ، هه موو که سیکی ته بیعی و مه عنده وی ده کری بیته دائن مرتهن .  
وه هه موو که سیکی ته بیعی و معنوی ده کری بیته رهن .  
- صحة التراضي :-

دهبی لایه نه کانی عقد اهلیه هه بی و عیوب نیراده یان نه بی و هکواکراه .  
غلط ، غبن مع التغریر ، الاستغلال .  
به نسبت دائن مرتهن ته نه مخرج نه وهیه اهلیه تمیزی هه بی چونکه سودی بوی هیه ، به لام به نسبت رهن نه گهر کفیل بوو نهوا ده بی اهلیه کاملی هه بی ، نه گهر کامل اهلیه نه بی نهوا نانبی له شوین داده نری به نیابه اتفاقی ((وکاله خاصه )) نیابه قانونی (ولایه) لیره دا باوک ده توانی شتیک بکاته رهن به رامبه ر کوره که ی به پیچه وانه وه ، نه گهر رهنه که فهوتا نهوا باوکه که به رامبه ر کوره که ی به رپر نیه بیداته وه .

## 1- المحل ((العقارات المرهون))

- الأموال التي تجوز رهنها تأمينياً :-  
يجب أن يكون عقارا أو حقا عينيا عقاريا قابلا للتعامل ويجوز بيعه بالمزاد العلني ومملوكا للراهن معينا تعيينا دقيقا نافيا للجهالة فاحشة .  
واتا : ده بی عقار بی یان مافی عینی عقار بی کهوا قابلی مامه له پیکردن بی و بتوانری بفروشی به مزادی عه له نی وه ده بی مولکی رهن بی و ده بی دیاری کراو بی به دیاری کردنیکی ورد کهوا جهاله فاحشه نه هیل .  
منقول رهن تامینی ناکری ، وه دیون رهن ناکری به لام رهن حیازی ده کری چونکه دیون به منقول داده نری له هه مان کاتدا دیون به مافی شخصی داده نری .  
- عقارات بالتخصيص :-

لايجوز رهن مستقلا عن العقار المخصص لخدمة لأنه إكتسب صفته العقارية من إلحاقها بالعقار .



واته : نابى به سهر به خويى له عقارهكه رهن بكرى چونكه كاتيك به عقارهكه دهكئيرى سيفه تى عقارى به دهست دههينى.

الحقوق العينية العقارية :-

- 1- حق المنفعة العقاري : يجوز رهن تأمينيا لمدة لا تزيد على مدة المنفعة.
  - 2- حق التصرف في الأراضي الأميرية :- يجوز رهنه تأمينيا أو حيازيا لجواز بيعه بالمزاد العلني.
  - 3- حق التصرف في الأراضي الموقوفة غير صحيحة : يجوز رهنه تأمينيا وحيازيا. به لام زهوى موقوفه صحيحه رهن ناكري چونكه مولكى خاوه نيكي به تاييه ت نيبه.
  - 4- حق المساطحة : يجوز رهنه تأمينيا وحيازيا ولا يسري على الأرض بل ليسري فقط على حق المساطحة والأبنية المستحدثة ((المشيدة))
  - 5- حق الإجارة الطويلة :- إجارة طويلة حقي عيني أصلي به نابى له 50 سال زياتربى.
- إجارة قصيرة : حق شخصي
- حق المستأجر في إجارة طويلة حق عيني، وحق المستأجر في إجارة قصيرة حق شخصي، يجوز رهن حق المستأجر في الإجارة الطويلة لأنه حق عيني بينما لايجوز رهن حق المستأجر في الإجارة القصيرة لأنه حق شخصي .
- 6- حق الاستعمال : لايجوز رهنه لأنه حق متصل بشخص صاحبه ولا يجوز التصرف للغير.
  - 7- حق السكني : لايجوز رهنه لأنه حق متصل بشخص صاحبه ولايجوز التصرف للغير.
  - 8- حقوق الاتفاق : لايجوز رهنها مستقلة عن العقار ولكن يشملها رهن العقار بأتيارها تابع له.

- قابل للتعامل :-

لايجوز رهن العقارات العامة والموقوفة وقفا صحيحا لأنها غير قابلة للرهن بنص القانون.

- يجوز بيعه بالمزاد العلني : - دهينى بتوانرى به مزادى علنى بفروشرى.



- مملوكاً للراهن: - مهرجینکی بدهی ههیه، كهواته دهبی مولکی راهن بی چونكه كهسیك نه گهر مالك نه بی ناتوانی له تابو عقاری كهسیکی تر رهن بکات.

- ولايجوز رهن الأموال المستقلة لأنعدام المحل وعدم إمكانية تسجيله في الطابو.

- معينا خافيا للجهالة فاحشة: - دهبی دیاریکراو بی به شیوهیهك جهاله فاحشه تیډانه بی.

- ملاحظة: يجوز رهن بعض المنقولات رهنا تأمينيا إستثناء إذا وجد نص خاص في القانون يجيز رهنها تأمينيا كالسفن البحرية والمكائن والطائرات حسب اتفاقية.

س/ هل يجوز رهن العقار الشائع؟

ج/ چهند احتمالاتیک ههیه :-

1- من قبل جميع الشركاء :-

رهن کردنی عقاری شائع له لایه ن هه موو شرکاو کانه دروسته چونكه له دایره ی تابو له کاتی رهن هه موو خاوه نه کان ده کری بو یه کیك له شرکاو به وه کاله تی شرکاو کانی تر ده توانی بچی رهنی بکات، لیږدها هه موویان پیکه وه عقاره که یان رهن کردووه و له سندی تابو اشاره تی پیده دری که رهن کراوه وه نفاژ بوونه که ی ډاناو ده ستی له سه ر نتیجه ی قسمه به جینه جینکردنی ماده ی (( 162 ، 1291 )) ق ، م ، ع.

- م 162 / 2 / نه گهر شریك تصرفی کرد (( رهن )) به به شیک له مال شائع نهوا نهو تصرفه نه سه ری نابی ته نها له حاله تیك نه بی نه گهر له کاتی قسمه نهو به شه بهر نهو شریکه كهوت.

- م 1291 / 1 / نه گهر یه کیك له شرکاو به شی شائع ی خو ی له عقاره که رهن کرد نهوا له دوا ی قسمه رهن تحویل ده بی بو نهو حصه مفرزه ی که بهر نهو شریکه كهوتووه.

- م 1291 / 2 / نهو رهنه به نافزی ده مینیتته وه که کراوه له لایه ن هه موو خاوه نه کانی عقاری شائع یان تصرف یکه ده کات تیایدا، جائی نه نجامیکی تیډا بیته دی له دوا ی نه مه له سه ر قسه ی عقاریان له سه ر فروشتنی یان افراغ کردنی به هو ی نه بوونی امکانیه تی قسمه.

2- من قبل احد الشركاء :-

سی احتمالی ههیه :

- 1- رهن العقار الشائع :- له لایه نی عملی تصور ناکری یهك شریك عقاریکی شائع رهن بکات له دائره ی

تابو ته نها نه گهر شرکاو هکانی تر وه کاله تی بده نی بو رهن کردنی عقاری شائع.



- ب - رهن جزء المفرة: له لایه نی نه زهری تصورناکری جزو المفرة رهن بکری، نه و رهنه تنفیذ ناکری له مافی شرکا و کانی تر، لیژده دا دوو احتمال هه یه :

1- نه گهر دانن مرتهن نه زانی نه و ماشه شانه نه و ده توانی عقد رهن هه لوه شینیتته وه و بلی توشی هه نه هاتوو مه .

2- نه گهر دانن مرتهن بزانی نه و ماله شانه نه و رهنه که صحیحه له ته نها له رهنه که ی خوی چونکه دانن مرتهن له وانه یه بازی بی به چاو و پروان کردنی نتیجه ی قسمه، له دوا ی قسمه م 1291 / 2 ، م 162 / 2 جی به جی ده کری.

ج- رهن حصته الشائعة: رهن کردنی حصه شانه دروسته به پینی 1291 / 1.

پ / حکم چیه نه گهر عقاریکی تری به رکه وت ؟

ج / دانن مرتهن مافی له رهن له ده ست ده دات به پینی 162 / 1.

پ / حکم چیه نه گهر به شه که ی منقول بوو ؟

ج / دانن مرتهن مافه که ی له ده ست ده دات چونکه منقول ناگونجی بو رهن تāmینی.

پ / حکم چیه نه گهر به شه که ی مبلغ من النقود بی؟

ج / دوو احتمال هه یه :-

1- نه گهر ماوه ی دانه وه ی قهرز که هاتبی نه و ده بی فورا پاره قهرز که ی بداته وه.

2- نه گهر ماوه ی قهرز که نه هاتبی نه و داوا ی ایداع و دانای مبلغیک پاره ده کات تاوه کو ماوه که ی دی.

مشمولات الرهن :-

گرنگه مشمولات رهن بزانی چونکه ده بیته زه مان بو دانن مرتهن ، م 1292 / 1 رهنی تāmینی شمولى

ملحقاتی مرهونی عقار ده کات، 2 / به شینوهیه کی تاییه تی شمولى نه مانه ده کات : نه و دارانه و بینایانه ی

که نه کاتی رهن له سه ر عقاری مرهون هه یه یان دواتر دورست کراوه، وه مافه کانی إرتفاق و عقار

بالتخصیص وه هه مو تحسینات و إنشاوات که له سه ر عقاری مرهون نه نجامدراوه.

مشمولات الرهن :-

1- الغراس والثمار: طالم لم يفصل عن أصلها. هه ر چاندراو و پماریک مادام لیته کراوه ته وه نه

أصله که به مشتمل داده نری.



2- العقار بالتخصيص:- عقار بالتخصيص به تهنيا رهن ناکري به لکو له گه ن عقاره که پیکه وه رهن دهکری، چونکه کاتیک له تابو رهن دهکری تاثیر دهکری به لام نایه ته سهر تفاسیلی عقاره که، دائن مرتهن بوی هه یه نیعتراز بکات نه گهر مدین رهن عقار بالتخصيص ی لی کرده وه.

3- حقوق الارتفاق:- مافه کانی ارتفاق به تهنيا رهن ناکري به لکو وهکو تابعی عقاره که رهن دهکری.

4- التحسينات والانشاءات:- کاتیک له دوای رهن تحسینات و انشاءات دهکری له سهر عقاره که نهوا قیمة تی عقاره که زیاده کات یان که م دهکات بویه به مشتملات داده نری.

ملاحظات :-

1- تشمل التحسينات والانشاءات كل زيادة تحدث في قيمة العقار، مثل : إضافة طابق أو إنشاء منتزه مقابل العقار ،فإن دائن المرتهن يستفيد من ذلك في مقابل تضرره من كل نقص يحدث في قيمة العقار بسبب إقتصادي مثلا:-

واتا : جوانکاریه کان و دروستکراوه کان هه موو زیاده یه که دهگریته وه که دیته سهر به های عقاره که، بونمونه :- زیادکردنی چینی که له سهر عقاره که، که واته دائن مرتهن سود و مرده گری له به رامبه زیان پی گه یشتنی به هو ی هه که م بوونه وه یه که له به های عقاره که به هو ی هوکاری نابووری.

2- التحسينات لا تشمل العقارات المجاورة التي يضمنها الراهن إلى ملكه ((العقارات المرهون)) أيا كان سبب القسم لمبدأ تخصيص الرهن.

واتا: جوانکاریه کان شمولی عقاراتی جیران ناکات که وا رهن به مو لکه که ی (عقاری مرهون) لکاندو وه جاچ هوکاری دابه ش بوون هه رچی بی نه مه ش به هو ی مبدأ تخصيص الرهن.

3- تدخل ضمن التحسينات الملحقات الناشئة بفعل شخص آخر غير الراهن مثل: حائز بقیم غراسا فی شمل الالتصاق الطبيعي كالطمي النهر والالتصاق بفعل الإنسان .

واتا: نهو ملحقاته ی دروست ده بی به کرداری که سیکی تر جگه له رهن به تحسینات داده نری، بونمونه :- بحائز غراس ده چینی که وا الالتصاق ته بیعی دهگریته وه وهکو طمي النهر، التصاق به کرداری مروث دهگریته وه.

4- أما البناء الذي يقيمه المستأجر لمنفعة بترخيص من مالك الأرض في مدة الأيجار يكون مملوكا للمستأجر فلا يشمل رهن العقار إلا عودته لمالك الأرض عند إنتماء الأيجار.



واتا: به لام نهو بیثایه ی که مستاجر دروستی دهکات بو سوودی خو ی به رخصه تی خواوه نی زهویه که له ماوه ی به کری گرتن ده بیته مو لکی مستاجر که وا شمولی ره نی ع قار ناکات ته نها دوا ی که پانده وه ی نه بی بو خواوه نی زهویه که له کاتی کوتایی هاتنی به کری گرتن.

5- قاعدة مشتملات الرهن لیست قاعدة آمرة:

واتا: بنه مای مشتملاتی رهن بنه مایه کی نامره نییه واته راهن و مرتهن ده توانن إتفاق بکه ن له سه ر مغاله فه کردنی، واتا ده قینکی مکمله نه گهر اراده ی لایه نه کان نه بوو نهوا قانون دیاری دهکات.

6- له کاتی افلاسی مدین دائن مرتهن مافی خو ی وهرده کری له ع قاره مرهونه که ( ع قار و حقوق إرتفاق و ع قار بالتخصیص و ثمار و غراس و تحسینات و انشاءات )

له کاتی بوونی عقدی مقاوله ته نها مقاول له قیمة تی تحسینات پیش دائن مرتهن ده که وی به وهر گرتنه وه ی مافه که ی خو ی، به لام نه حاله تی تر دائن مرتهن له پیشتره.

### 3- السبب (( الدين المضمون )) م 1293

سببی رهن بریتیه لهو قه رزه ی که زه مانی هه یه.

سبب ده بی موجود بی و مشروع بی به لام مهرج نییه سبب باس بکری.

ا- وجود الدين المضمون :-

يجب أن يكون دين موجودا وقت الرهن أو قابلا للوجود وليس شرطاً أن يكون محل الدين مبلغاً من النقود فقد يكون إمتناعاً عن عمل .

واتا: ده بیته قه رزه که بوونی هه بی له کاتی رهن یان قابلی بوونی به وه مهرج نیه محلی قه رزه که بریک پارهبی به لکو ده کری وازهینان له کاریک بی.

- م 1293 / ده کری رهن تāmīnī زه مانی بی بو قه رزیک مستقبلی یان قه رزه که معلق بی له سه ر مهرج یان قه رزیک احتمالی بی، ده کری بو اعتماد مفتوح بی یان بو کردنه وه ی حساب جاری، به مهرجیک له عقد رهن بری قه رزه زامن کراوه که حدی اقصى دیاری بکری که قه رزه که کوتایی پیدیت.

- مشروعية الدين المضمون :-

إذا لایجوز الرهن ضماناً لكل ما ينشأ في ذمة الراهن من دين للمرتهن في المستقبل.



واتا: نابى رهن بکړى وهکو زه مانیک بو هر شتیک که له نه ستوی رهن .

دروست دهبی له قهرزیک بو مرتهن له داهاتوو .

واتا نابى بلې هرچی قهرزارم بازه مانى هه بی به لکو دهبی برې قهرزه زامن کراوه که یان حدی اقصی بو قهرزه که دیاری بکړی .

#### 4- الشکيلة ((مبدأ تخصيص الرهن)) م 1286

الشکلية أو رسمة العقد تكون بتسجيل الرهن التأميني بورقة رسمية في دائرة التسجيل العقاري يتضمن بيانات معينة تتعلق بتخصيص العقار المرهون والدين المضمون ودون هذه الشکلية يكون عقد الرهن باطلا ولو إتفق المتعاقدان على ذلك كأبرام الرهن خارج الطابو فيعتبر باطلا ولا يعتبر حتى وعدا بالرهن لأن وعد بالرهن يجب أن يتوفر الشكل أيضا بموجب المادة ((91 ق . م . ع))

واتا: شکلیه یان رسمیه عقد دهکړی به تو مارکردنی رهنی تامينی به وهرقه یه کی رسمی له فهرمانگه ی تو مارکردنی خانووبه ره که واه چهند زانیاریه کی دیاری کړاو تیندایه که په یوه ندى هیه به تخصص کردنی عقاری مرهون و دین مضمون ، نه گهر نه و شکلیه نه بی نه واه عقدی رهن باتله تهنانه ت نه گهر لایه نه کان إتفاقیان له سهر نه مه کردبی وهکو : - به ستنی عقدی رهن له دهره وهی تابو به باتل داده نری تهنانه ت به وعدادان به رهن دانانری چونکه وعد بالرهن پیویسته شکلی هه بی به پینی 91 .

م / 1286 / 2 / نفقاتی عقد له سهر پاهنه تهنه نه گهر إتفاق هه بی به پیچه وانه ی نه مه .

- حکم الوعد بالرهن التأميني : - م 91 .

وهعد دان به رهن تامينی دهبی شتی تیدابی :-

1- مسائل الجوهری ((المال المرهون ، الدين المضمون )) .

2- ماوهی بودیاری دهکړی .

3- دهبی شکلیه ی تیدابی .

س/ مال حکم إذا لم يفي الواعد بوعده ؟



ج/ هناك احتمالات :-

1- إذا استوفى الوعد الشكليه ((تم تسجيل الوعد في دائرة التسجيل العقاري)) يجوز للموعد له ((الرائن)) الواعد على تنفيذ وعده وذلك عن طريق إصدار حكم من المحكمة المختصة بقرر تمام عقد الرهن ومتى حاز الحكم درجة البتات يقوم مقام عقد الرهن .

واتا: نه گهر له وعده که وفا کرا به شکليه ((واتا تو مار گردنی وعد له تابو)) موعود له ((دائن)) ده توانی اجباری واعد بکات له سهر جینه جی گردنی وعده که، نه مهش له پړنگای دهر گردنی حوکمیک له دادگای تاییه تمه ند که برپارده دات به ته و او گردنی عقدی رهن و دکاتیک حوکمه که پله ی بات (قطعی) وهرده گری نه و شوننی عقدی رهن ده گریته وه.

2- إذا لم يستوفى الوعد الشكليه ((لم تسجل في دائرة التسجيل العقاري)) يقع باطلا بوصفه وعدا بالرهن لكنه يعتبر عقدا غير مسماء مرتبا لألتزام شخص في ذمة الواعد ولما كان تنفيذ هذا الألتزام تنفيذا عينيا غير ممكن لذلك يصار إلى التعويض ((التفید بمقابل)) فيجوز الحكم بسقوط أجل الدين الذي كان يراد به ضمانه بالرهن، أي أنه لايجوز للمحكمة إصدار حكم بقرر تماما عقد الرهن لعدم إستفائه الشكليه.

واتا: نه گهر له وعده که وفا نه کرا به شکليه ((واتا تو مار نه کرا له تابو)) نه و او وکو وعده بالرهن به باتل نه ژمار ده گری، به لام به عقدیکي غير مسماء داده نری که و ا إلتزام دروست دکات له نه ستوی واعد وه نه گهر جی به جی گردنی نه و إلتزامه ته نفیزیکی عینی نه کرا ممکن نه بوو نه و ا ده چینه سهر ته عویز و ا تا ((تنفيذ بمقابل)) ده گری حوکم بدری به سقوت گردنی ماوهی قهرز که، و ا تا دادگا ناتوانی حوکم ده ریکات به ته و او گردنی عقدی رهن به هو ی وفا نه گردنی به و شکليه به.

حکمة تشکليه عقد الرهن التأميني (( رسمية عقد الرهن التأميني )) :-

1- بالنسبة للراهن : يشعره بخطورة التصرف وضرورة الوفاء بالدين في أجله.

واتا: ناگاداری راهن ده کاته وه دهر باره ی مه ترسی نه و ته صه روفه و پیویستی وه فا گردن به قهرز که له ماوهی قهرز که دا.

2- بالنسبة للمرتهن : تزوده بسند تنفيذي يغنيه عن إجراءات التقاضي عند إمتناع المدين عن الوفاء عند حلول أجل الدين.

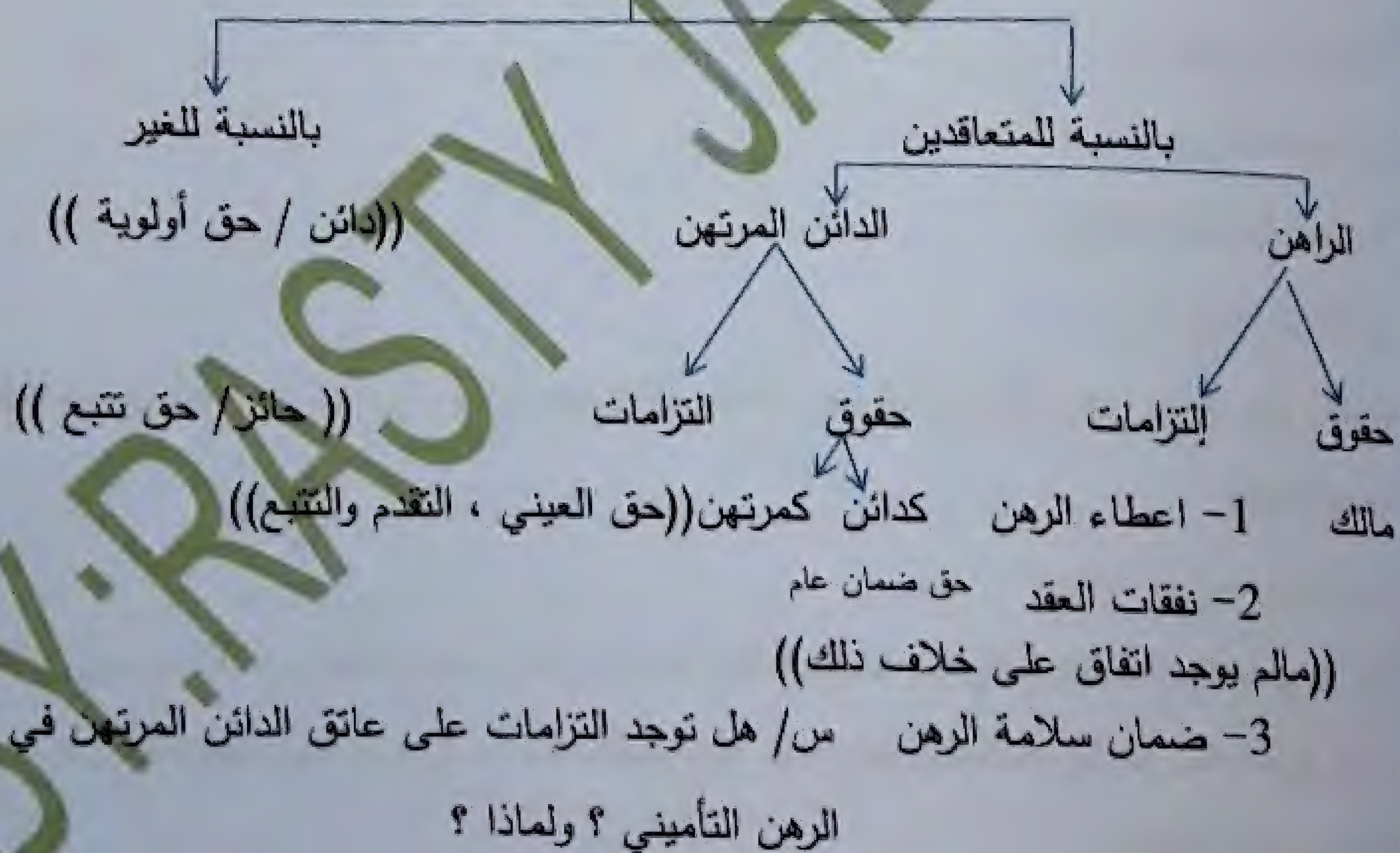


واتا: وهكو سندی ته نفیزی حساب دهگری كهوا پیویسته به اجراءاتي تقاضي ناكات له كاتی امتناع كړدنی مدين له دانه وهی قهرزكه له كاتی هاتنی ماوهی قهرزكه.

3- بالنسبة للغير : إن توثيق الرهن من قبل جهة رسمية يتم من خلاله التأكد من سلامة عقد الرهن بتوافر أركانه و شروطه وإبعاد شبهة التزوير وثقة الناس بها.

واتا: توسيق كړدی رهن له لایه ن دهزگایه کی فدرمی دنیایي ده بین له سه لاهه تی عقدی رهن به بوونی نه ركان ومهرجه كان و دورخستنه وهی گومانی تزوير و متمانه كړدنی خه لك پيی.

### (( آثار الرهن التأميني ))



### حقوق الراهن :-

راهن خاوم واتا: مافی استعمال و استفلال و تصرف و حیازه مالی مرهونی هدی، رهن عقاری مرهونی رهن كړدوه كهوا نهو عقاره له لای خوی دهمینیتتوده و هه موو دسه لاتیکی له سهری هدی به لام گوته اركراوه به زیان گه یانندن به سه لاهه تی رهن.



راهن بوی هدیة تصرفی پی بکات جا چ تصرفی مادی بی یان قانونی بی به لام له تصرفی مادی نابی پیمه تی عقارده که کهم بکاته وه.

وده تصرفی قانونی و دکو : بیع ، هبه ، وصیه ، دووباره رهن کردنه وه به لام تصرفی قانونی له تابو تاثیر ده کری که نه وه عقاره رهن کراوه ، له کاتی فروشتنی عقاری مرهون دائن مرتهن حقی تتبعی ده مینی ، کاتیک خاوه نداریتی عقاری مرهون ددگوازیته وه نه وه باری قورسه و رهنه که ی له سه ره ده مینی.

س / ماحکم تعاهد الراهن للدائن المرتهن بأن لا يتصرف في العقار المرهون ؟

ج / باطل ، لأن الراهن لا يفقد ملكية العقار المرهون وبالتالي يبقى مالكا و متمتعا بسلطات المالك.

واته : باتله ، چونکه راهن خاوه نداریتی عقاری مرهون له ده ست نادات وه دواتریش هه ره به خاوهن ده مینیته وه و به هه مه نه ده بی له ده سه لاته کانی مالک.

التزامات الراهن :-

1- إعطاء الرهن :-

ده بی عقدی رهن ببه ستی.

2- نفقات العقد :-

نفقاتی رهن له سه ره راهن نه گه ر اتفاق نه بی له سه ره خلاقی نه مه و دکو : پرکردنه وه ی عقدی رهن له لایه ن عه ریزه نووس.

3- ضمان سلامة الرهن :-

دائن ده بی سه لامه تی رهن بیاریزی و کاریک نه کات که وه کاریگه ری هه بی له سه ره سه لامه تی رهن. و اتا : راهن ملزمه به گه رهن تی کردنی سه لامه تی رهن وه به بیچه وانه ی نه مه به پرسیار ده بی له به رامبه ر دائن مرتهن که وه دوو سزای له سه ره :-

1- تنفيذ عيني، وذلك بإزالة كل عمل مادي ينقص الرهن كالأعتراض على الأنقاص، مثل : فك عقار بالتخصيص أو طلب وقف الأعمال كمنع هدم العقار.



واتا: به لادانی هەر کاریکی مادی که رهنه که که ده کاته وه وهکو: اعتراض کردن له سهر که که کردنه وه که،  
بۆ نمونه: - ئی کردنه وهی عمار بالتخصیص یان داواکردنی راگرتنی کارهکان بۆ نه هیشتنی تیک چوون و  
بوو خانی عماره که.

ب- التتفیذ بمقابل ((التعویض)) :- فیکون الدائن المرتهن مخیرا بین طلب الحكم بسقوط أجل الدين  
المضمون و حله فوراً أو طلب رهن تکمیلی يعادل ما ينقص من قيمة العقار المرهون.  
واتا: دائن مرتهن سهر پشک ده کری له نیوان داواکردنی حوکمرانی به سقوت کردنی ماوهی قهرزه که  
وهرگرتنه وهی قهرزه که فوراً یان داواکردنی رهنی ته و او کهر له به رامبه ر کهم بوونه وهی قیمة تی عماره که.  
- هلاک عمارات المرهون :- عمارات به تاییه تی نه وهی هلاکی مادی تیدانییه ته نه هلاک قانونی  
هه یه وهکو :- استملاک، لیژدها سی احتمال هه یه :-

1- بخطأ الراهن ((م 1297 / 2)) :- دائن مرتهن سهر پشک ده کریت له نیوان :-

أ- داواکردنی رهنی ته و او کاری.

ب- داواکردنی سقوت کردنی ماوهی قهرزه که و راسته و خو قهرزه که ی بدریته وه.

2- بخطأ الدائن المرتهن :- (زور کهم بووده دات چونکه له په رهن حیازی هه یه)

دائن مرتهن هیج مافیکی نییه به لکو ده بی تعویزی را هن بکاته وه.

3- بسبب أجنبي ((م 1297 / 1)) :- نه گهر عماره که به هوکاریکی اجنبی فهوتا نه و نه گهر دائن

مرتهن قبولی نه کرد به مانه وهی قهرزه که به بی تأمین لیژدها مدین سهر پشکه له نیوان:

أ- پیشکه ش کردنی رهن تکمیلی.

ب- نه گهر هلاک جزئی بوو نه و مدین ته نه بوی هه یه رهن تکمیلی پیشکه ش بکات نه ک داوای سقوت

أجل الدين بکاته وه.

الحلول العینی :- م 1298.

نه گهر مال مرهون هلاک بوو نه و مافی دائن مرتهن ده گوازیته وه بۆ ههر مائیک که به دلی مال مرهونه

وهکو :- تعویز و مبلغ التأمين و بدل الاستملاک، وه مرتهن بوی هه یه مافه که ی له مانه وهر بگریته وه به بی

مرتبه که ی.



أجل : شئ مستقبلی محقق الوقوع

شرط: شئ مستقبلی محتمل الوقوع ( للمعلومات فقط )

- إيجار العقار المرهون :- م 1303 ق م ع م 314 ق. تسجيل عقاري

کاتیک رهن عقاری مرهون به کړی دودات دوو احتمالی هه یه :-

1- علی تسجيل الراهن التأميني :-

لیزهدا دوو حالات هه یه :-

ا- له حالاتی تسبیت کړدنې به کړی دانه که له سجلي رهن به موافقه ی مرتهن نهوا عقدی ایجار نافذ ده بی له مافه کانی دائن مرتهن.

ب- له حالاتی تسبیت نه کړدنې به کړی دانه که له سجلي رهن نهوا عقدی ایجار نافذ نابی له مافه کانی دائن مرتهن.

نه گهر عقدی ایجار عقدی رسمی سابت تاریخ بی پیش تو مار کړدنې رهنه که نه وکاته نافذ ده بی به رامبه ر مافه کانی دائن مرتهن بومووی زیاتر نه بی له (3 سال) له کاتی دست پیکردنې سریانی عقدی ایجار، نه مه به پیی م 314 ق. تسجيل عقاری.

2- بعد تسجيل الرهن التأميني :- عقدی ایجار نافذ نابی له به رامبه ر مافه کانی دائن مرتهن ته نها نه گهر اشاره تی پیکرا له سجلي رهن به موافقه ی دائن مرتهن.

- حقوق الدائن المرتهن :-

- وهکو دائن : مافی زه مان عامی هه یه.

- وهکو مرتهن : مافی تقدم و تتبعی هه یه.

له تقدم به پیش دانه کانی تر ده که وی، له تتبع به دواي مافه که ی ده که وی.

- للدائن المرتهن حقان :-

وهکو سیفه تی دائن مافی زه مان عامی هه یه له سهر هه موو اموالی مدین، به بی بونی مافه کانی تقدم ان تتبع.

وهکو سیفه تی مرتهن مافی عینی هه یه کهوا ریگای پی دودات پیش هه موو دانه کان بکه ویت هه ( حق التقدم )

وه به دواي عقاری مرهون بکه وی له دهستی هه که سیك بی ( حق التتبع )، به لام دوو تیبینی هه یه :-



1- یمتنع علی الدائن المرتهن أن ینفذ علی أموال المدين غیر المرهونة إلا إذا كان المرهون لا یفی بالدين المضمون و هنا یمستوفي ما بقى له کدائن عادى لیس له حق التقدیم ولا التتبع

واتا: دائن مرتهن قهدهغه دهمکری نهووی که تهنفیز بکات لهسه ر نهو نهوواله ی مدین که رهن نهکراوه، تهنها له حاله تیک نه بی نهگهر بیتوو مالی مرهون بهشی قهرزی زامن کراو نهکات نهو باقی یهکه ی ومرددگریتهوه وهکو داننیکى عادى کهوا مافى تقدم و تتبى نابى.

بۆنمونه: نهگهر (ا) دهفته ریک دولاری دایه (ب) به قهرزوه (ج) 50 ومردقه ی دولار دداته (ب) به قهرز نهوکاته هه ریه که له (ا، ج) دائن عادین نهگهر پارهی نه داوه دهمکری اجباری بکه ن و زمویه که ی پی بفروشن نهگهر زمویه که ی به (150 ورقه) فروشت نهوا هه ریه که و پارهی خو ی دهمریتتهوه و کیشه که چارده سه ر ده بی، به لام نهگهر پارده که بهشی نه کرد نهوا قسه غرماء دهمکری به گویره ی نسه و تناسب واته: نهگهر زمویه که ی به (90 ورقه) فروشت نهوا ا - 60 ومردقه ومرددگری ج - 30 ومردقه ومرددگری.

به لام نهگهر (ج) دائن مرتهن بی نهوا کاتی فروشتنی زمویه که (ج) مافى نهولهوی هه یه واته (50 ومردقه) ی خو ی ومرددگریتهوه و نهووی دهمینیتتهوه دهمری به (ا) به لام نهگهر نرخى زمویه که (40 ومردقه) نه بی نهوا هه مووی دهمریتته (ج) به لام (10 ومردقه) ی له لای مدین دهمینى بونهو (10 ومردقه) یه وهکو داننیکى عادى دهگهریتتهوه سه ر أموالی مدین (ب) واته (ج) مافى اولویه ی نامینى لهو (10 ومردقه) د.

2- الدائن المرتهن یمستوفي حقه من العقار المرهون طبقا لأجراءات میعنة تنتهي ببيع العقار جبرا فی المزاد العلني وكل اتفاق علی غیر ذلك باطل لمخالفته للنظام العام (م، 1301 ق، م، ع) واتا: دائن مرتهن مافه که ی له عقاری مرهون ومرددگریتهوه به پیى به زوره ملی له مزادی علنی وه سه ر اتفاقیک هه بی به پیچه واندهوی نه مه با تله به هو ی پیچه واندهو نی له گهل نزام عام.

نهگهر رهن غیرى مدین بوو نهوا ده بیتته کفیل عینی نهگهر عقاری مرهون بهشی قهرزه که ی نه کرد نهوا دائن مرتهن ناتوانی بگهریتتهوه سه ر رهن، به لکو ده بی بگهریتتهوه سه ر مدین.

بۆنمونه: - مهرجی بوونه خاوه ن (تملك) ی مرهون دابنری کاتیک قهرزه که ی نه داوه له کاتی هاتنی ماوه ی دانهووی قهرزی زامن کراو، وهههروه ها مهرجی رینگا خوشکردن بو فروشتنی عقاری مرهون به بی ره چاوکردنی اجراناتی قانونی وهکو: عقاره که بفروشن به بی نهووی دائره ی تسجیل عقاری ناگادار بگریتهوه، حوکمی هاوشینوهی نه م مهرجانه بریتیه له با تله به رنهووی پیچه وانده ی نیزامی عامه (م - 1301).



لېږدا نه و مېرجه الفا ده کړي ته و و رهنه که به صحيحی ده مینیت ته و، و حکم نه بتلانی نه و مېرجه بریتي  
یه نه :- پایزگاری کردنی رهن نه تعسف و زیده پویی دائن مرتهن.

- التزامات الدائن المرتهن :

س/ هل توجد التزامات على عاتق الدائن المرتهن في الرهن التأميني ؟ ولماذا ؟

ج/ لا توجد التزامات على عاتق الدائن المرتهن في الرهن التأميني لأنه عقد ملزم لجانب واحد وهو الراهن.

واته : هیچ التزاماتیک له سهر شانی دائن مرتهن نییه له رهن تأمینی چونکه عقدیکه ملزومه بویه ک لایه ن  
که رهنه، به لام نه رهن حیازی دائن مرتهن التزاماتی له سهر شانه.

((آثار عقد الرهن بالنسبة للغير))

حق التتبع

حق التقدم

((أولوية ، أفضلية))

أ- حق التقدم ((م 1304 - 1305)):-

للدائن المرتهن مباشرة حق التقدم على ثمن العقار المرهون وملحقاته (مشمولاته) وكل ما يحل محله (كمبلغ التعويض وبدل الاستملاك و مبلغ التأمين).

واته : دائن مرتهن بوی هدی مافی تقدم به کار بیی نیی له سهر نرخی عقاری مرهون و ملحقاته گانی و  
هه رشتیک که شوی نیی ده کړي ته و و وکو : بری قه ره بو کړد نه و و بدلی استهلاك و بری تأمین.

تحقیق الاجرامی

نهم مه لزومه نه په راوگهی RAZ دست ده کویت

07702531508

فهرجه ده قاسی گشتی





- مرتبة الدائن المرتهن عند التزامه :-

حق التقدم يستلزم بطبيعته المزاخمة ويكون الحل كما يلي :-

1- الدائن والمرتهن و صاحب حق الامتياز يتقدمون على جميع الدائنين العاديين أيا كان مصدر ديونهم أو تاريخها.

واته : دائن مرتهن و خاوهني مافي امتياز پيش دهكون به سهر هه مو داتنه عادي هه كان جا سهر چاوهي قهرز ده يان تاريخه كه يان هه رجي بي.

2- التزام الدائن المرتهن مع دائن مرتهن آخر ((تأميني أو حيازي)) النفس العقار، الأولوية للسابق في التاريخ التسجيل ((في دائرة تسجيل العقاري)) بحسب الساعة واليوم.

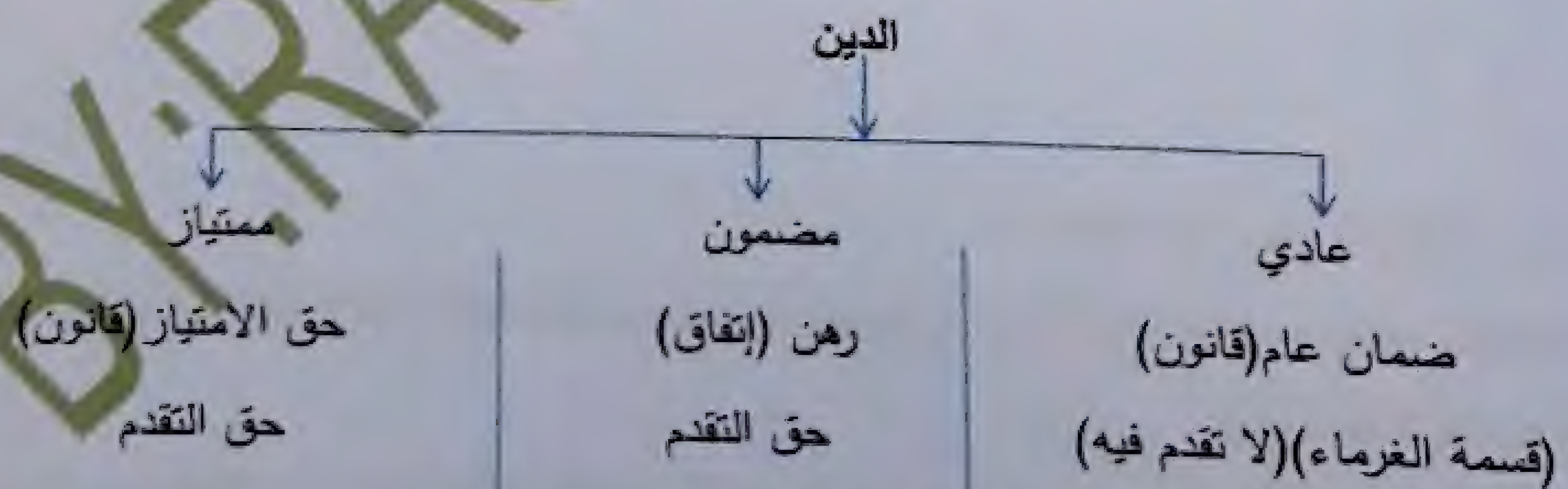
واته : كاتيك دائن مرتهن كوده بيته وه له گهل دائن مرتهنيكي تر بو هه مان عقار نهوا اولويه بو نهو داتنه هه كه تاريخي تومار كردني له تابو له پيشتره به گويري ساعات و بوژ.

دائن عادي × دائن مرتهن (صاحب حق امتياز)

دائن عادي × دائن عادي (تقدم فيه)

دائن مرتهن × دائن مرتهن آخر (سابق في تاريخ تسجيل)

دائن مرتهن × صاحب حق امتياز



3- التزام الدائن المرتهن مع صاحب حق الامتياز :-

الأصل / الأولوية لصاحب حق الامتياز مع وجود استثناءات : سوف ندرسها في موضوع حق الامتياز.



ومثال ذلك : تزاحم بين دائن المرتهن و صاحب حق الامتياز هو بائع المنقول الملحق بالعقار المرهون بامتياز عقارا بالتخصيص فمن يسبق الآخر بائع المنقول صاحب حق الامتياز او الدائن المرتهن الذي إمتد رهنه للمنقول بوصفه عقارا بالتخصيص.

رأي الراجح :- الدائن المرتهن له حق الأفضلية والأولوية إذا كان حسن النية أي لا يعلم أنه يعتدي على إمتياز بائع المنقول لأن إمتياز بائع المنقول يزول إذا تعارض مع حق كسبه الغير بحسن النية دعما للأئتمان العقاري بموجب المادة ((1376 / 1 ق، م، ع)).

واته : بونمونه : كاتيک دائن مرتهن کو دهبیته وه له گهل خاوهنی مافی امتیاز که بریتی به له فروشیاری نهو منقولهی که به عقاری مرهون دیکخواوه نایه فروشیاری منقول واته خاوهنی مافی امتیاز یان دائن مرتهن پیش ده که وی که واهنه که نهو منقوله ده گریته وه به وصفی عقار بالتخصيص.

رأي راجح :- دائن مرتهن مافی افضلیة و اولویة هی هیه نه گهر بیتو حسن نیه بی واته نه زانی به وهی که ده ست دریژی کردوته سه امتیازی فروشیاری منقول چونکه امتیازی فروشیاری منقول نامینی نه گهر پیچیه وانه بوو له گهل مافی که سیکی تر که به حسن نیه به ده ستی که وتوو نه مهش بو یارمه تی دانی انتمنانی عقاری به پیی 1 / 1376.

نزول الدائن المرتهن عن مرتبته :-

له قانونی مدنی مصری له م 1059 باسی کردوو که واهن مرتهن ده توانی تنازل بکات له مرتبه ی خوی بو داننیک تری مرتهن.

به لام شرعی عیراقی به نص باسی نه کردوو به لام له قا. تسجيل العاری که م و کورتیه که ی پر کردوته وه که له م 1 / 322 ده نی :- دائن مرتهن بوی هیه تنازل بکات له مرتبه که ی خوی له رهن بو دائن مرتهن ناخر به شیوه یه که هریه که یان مرتبه ی یه کتری وهریگرن به مهرجیک کاریگه ری نه بی له سه ر مافی داننه کانی تر.



- يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبته لدائن مرتهن آخر، بشرط :

1- أن يكون له رهن مسجل على نفس العقار عالى في المرتبة.

واته : دهبي رهنكي ههبي كه تو ماركرابي له سهر هه مان عقار له دواي مرتبه كه بي.

2- أن لا يترتب عن التنازل إضرار بالدائنين الآخرين.

واته : نابي له تنازله كه زيان به گه يه ني به دائنه كاني تر.

ب- حق التتبع :-

مشتري (حائز العقار المرهون)

ب

مشتري

ا

بائع الراهن

دائن مرتهن

دائن مرتهن ← حائز

إذا انتقلت ملكية العقار المرهون الى الغير (الغير الراهن) بأي سبب من الأسباب ((بيع ، وصية ، ميراث)) فالدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون في يد كان ويطلب التنفيذ عله بشرط حلول أجل الدين المضمون .

في حالة طلب الدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون يكون أمام الحائز ثلاثة خيارات :-

1- قضاء الدين .

2- تحرير العقار المرهون .

3- تحمل إجراءات نزع الملكية .

واته :- نه گهر خاوه ندرديه تي عقاري مرهون گواسترايه وه بو غير (غيري راهن) به ههر هو كاريك بي نهوا دائن مرتهن مافي تتبعي عقاري مرهوني ههيه له دهستي ههركه سينك بي وه داواي تنفيذ كردن دهكات به مه رجيك ماوهي قه رزمه كه هاتبي .

كاتيك دائن مرتهن داواي تنفيذ كردن دهكات له سهر عقاري مرهون نهوا حائز سي خياراتي ههيه :-

1- دانه وهي قه رزمه كه

2- نازاد كردني عقاري مرهون .



3- تحمل کردنی پیشوینده کانی لیسندنده و دی خاوه ننداریتی.

4- قضاء الدین :- حائز قهرزده که ددهاته وه به داندن مرتهن ، لیبره کاتیک حائز قهرزده که ددهاته وه ندوا بوی هدی به گهریتده وه سهر مدین ، و تا قانون ماهی رجوعی داوته حائز که بوی هدی به گهریتده وه سهر میدن به دعوای کسب بلا سبب.

5- تحریر العقار المرهون رهنا تأمینیا :- لیبره حائز عکاری مرهون نازاد دهکات و فیمه تی عکارده که ددهاته داندن گان بویه حائز بوی هدی به گهریتده وه سهر خاوه نی پیشووی به دعوای زده مان الاستحقاق. لیبره دا نهم دهرنه نجامه دی لی دره که ویتده وه :-

ا- إلزام الحائز بالبقاء عرضه مدة ثلاثين يوما من تبليغ آخر اعلان.

واته : حائز ده بی عزز کردنی به مینیتده وه تاوه کو (30 رۆژ) نه ناگادار کردنده و دی اعلانی کوتایی.

ب- يكون الخيار للدائنين بين رفض قيمة العقار أو قبولها :-

1- في حالة القبول يقوم الحائز بأبداع المبلغ في صندوق المحكمة ويرفع للبدائنين المرتهين حسب مرتبتهم عندها يتخلص العقار من جميع الرهون حتى لو بقي داندن مرتهن.

واته : نه حاته تی قبول کردنی حائز هه ندهستی به دانانی بریک پاره نه سندوقی دادگا و ددهریتده داندن مرتهنه کان به پیی مرتبه که یان نه و کاته عکارده که دهر بازی ده بی نه هه موو رهنه کان تاوه کو داندن مرتهن مابی.

2- في حالة رفض الكل أو البعض يجب عليهم طالب بيع العقار في الحال ويلزم حصول البيع خلال ثلاثين يوما.

واته : نه حاته تی رفرز کردنده و دی هه مووی یان هه ندیکی نهوا پییویسته داندن کان داوای فروشتنی عکارده که بکه ن نه و کاته دا ، وه پییویسته بفروشری نه ماوه دی (30 رۆژ)

3- تحمل إجراءات نزع الملكية :-

حائز ته هه مولی نیجرانانی لیسندنده و دی خاوه ننداریتی دهکات.

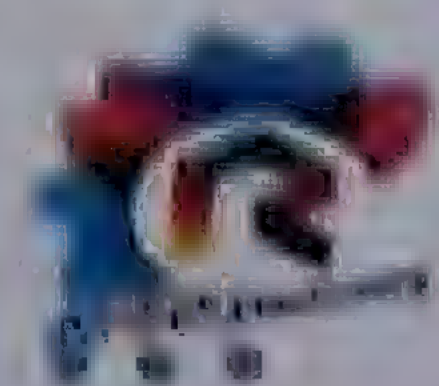
کوتایی پی هاتن

إنقضاء الرهن التأميني

نهم مه نزمه نه پدراوگه دی RAZ دست ده که ویت

07708531508

فهرجه دهقانی کشتی





بصفة تبعية بصفة أصلية

((دون إنقضاء الدين المضمون))

((تبعاً للدين المضمون))

((رهن كوتايي ديت وقهرزه كه كوتايي پي نايه ت))

لأنه إلزام تبعي

تتقضي الرهن التأميني بصفة أصلية في الحالات التالية:-

1- بيع العقار في المزاد المعطى نتيجة التنفيذ الجبري عليه .

2- تحرير العقاد المرهون .

3- اتحاد الذمة .

4- التنازل عن حق الرهن (دائن مرتهن تنازل ده كات له مافي رهن)

5- هلاك العقار المرهون هلاك كلياً .

6- التقادم، ((ليزهدا رهن تقادم ده كات نهك ده ين))

T : B مردني باهن يان مرتهن كاريگهري ني له سه رهن .

((ليزهدا تهرجومه دي مه لزومه كاني ماموستا هيوايه))

((الرهن الحيازي))

چه مكي رهن حيازي : عقار و منقول ده گهرينه وه . كهوا حيازي تيدايه ، ملزم الجانبين ، مافي حبس كردني تيدايه .

خصائص حق الرهن الحيازي :-



1- مافیکه اتفاقی یه .

2- مافیکه تبعی یه

3- مافیکه توانای پارچه پارچه کردنی نییه (الاصل)

4- مافیکه په یوهندی هیه به مرهون له رووی به هاکی

.....

خصائص عقد الرهن الحيازي :-

1- گړییه ستیکی عینی یه له منقول، گړییه ستیکی عینی شکلی یه له عقار.

2- گړییه ستیکی ملزمه بو هه ردوو لایه ن.

3- گړییه ستیکی گهره نتي کرده .

4- گړییه ستیکی معاوزه یه .

- تقدير ((هه ئسه نگاندن)) نظام الرهن الحيازي :-

رهن حيازي باوو به ريلأوه له منقولات كهوا گهره نتي يه كي به هيز دهبه خشيت به دانن كه ده تواني مالي مرهون حبس بكات تاوه كو نه وكاته ي قهرزه كهي ددري ته وه، وه له وهدا له سه ره وه ي رهن تا ميني يه كه حيازه ي مرهون له لاي رهن ده ميني ته وه، به لام له به رامبه ر نه وهدا رهن حيازي زيانيكي زوري هيه كهوا رهن ((مالك)) قه دهغه دهكات له سوود وهرگرتن لهو ماله ي موكي يه تي و ددري ته حيازه ي غير خاوه نه كهي، وه هه روه ها مرتهن قورسايي پاريزگاري كردني شته كه به ريوه بردي و استغلال كردني ده كه ويته سه رشان.

به لام حكه تي رهن حيازي دهرده كه وي له منقول چونكه گواستنه وه ي حيازه ي له منقولات پيوسته بو تا مين كردني مرتهن له وه ي كه رهن هه ئسوكه وتيك بكات و زياني پي بگه يه ني وه كو : شاردنه وه ي شته كه يان هه ئسوكه وت كردن بو كه سيكي ترو ده ستگرتن به بنه ماي :-

(الحيازة في المنقول الملكية)

له گه ل تي بيني كردني نه وه ي كه نهو پاسه وان نييه له عقار وه دواتريش ناراسته ي نوي رهن حيازي ته نها له سه ر منقولات داده ني به بي عقارات.

.....



التميز بين الرهن الحيازي والرهن التأميني :-

- لايه نه پيڻڪ چووه ڪاڻي رهن حيازي و تأميني :-

1- مافيتي اتفاقي به .

2- مافيتي عيني به .

3- مافيتي تبلي به .

4- مافيتي ڪاٻلي پارچه پارچه ڪردن نه ( الاصل )

5- مافيتي په پوهسته به مرهون له ډووي به هاڪي .

6- له گريهسته ڪاڻي گهرنتي ڪرڻه .

7- له گريهسته ڪاڻي معاوضه به

8- مردني ڀاڻن يان مرتهن ڪاريگري له سهرين نيبه .

لايه نه جياوازه ڪاڻي نيوان رهن حيازي و تأميني :-

1- له ډووي محل :- تأميني ته نه له سهر عمار دهگري، حيازي له سهر عمار و منقول دهگري .

2- له ډووي مضمون :- له تأميني دانن مرتهن مافي تقدم و مافي تبلي هه به، له حيازي دانن مرتهن مافي تقدم و مافي تبلي و مافي جيسي هه به .

3- له ډووي شويته وار :- تأميني ملزمه بويه ڪ لايه ( ڀاڻن )، حيازي ملزومه بويه ډووي لايه ( ڀاڻن و مرتهن )

4- له ډووي جوړي نه و گريهسته دروستي ڪردوه : تأميني گريهستيني شڪلي به و دروست نابي ته نه به تومار ڪردن نه بي له تابو، حيازي له منقول گريهستيني عيني به دروست نابي ته نه به وهرگرتن نه بي، له عمار گريهستيني شڪلي عيني به .

5- له ډووي حيازه :- له تأميني مالي مرهون له حيازه ڀاڻن دهبي، له حيازي مالي مرهون له حيازه ڀاڻن نابي و هڪو اصل له حيازه مرتهن يان ڪه سي عدل دادهبي .

6- له ډووي نازاد ڪردن ( ڀڙگار ڪردن ) :- له تأميني نازاد ڪردني عماري مرهون هه به، له حيازي نازاد ڪردني عماري مرهون نيبه ته نه نه گهر بيتوو رهن حيازي په پوهسته بي به ډهڻن تأميني له سهر هه مان عمار .



7- له پرووی تقادم: رهن تامینی کوتایی پیدیت به تقادم له کاتیکدا عقاری مرهون دهگواریتته وه بو جائز وه دائن مرتهن بی دهنگ دهبی له بهر زکړدنه وهی دعوی الرهن له سهر جائز به بی بوونی عوزر له ماوهی (15 سال) له کاتی هاتنی ماوهی قهرزکه، له رهن حیازی تقادم نییه چونکه له اصلا مالی مرهون له حیازی راهن دیتته دهره وه.

8- له پرووی ولایه: له تامینی وهکو قاعده نه گهر باوک مالی صفیری رهن کردن بو قهرزیک بوخودی خوی وه ماله که توشی هلاک بوو نهوا باوکه که زامن نابی، له حیازی نه گهر باوک مالی صفیری رهن کردن بو قهرزیک بوخودی خوی وه ماله که توشی هلاک بوو نهوا باوکه که زامن نابی تهنها به قدر قهرزکهی خوی نه بی.

((إنشاء الرهن الحيازي))

رهن حیازی دروست دهبی به گرییه ستیکی عینی نه گهر محله کهی منقول بی، وه دروست دهبی به گرییه ستیکی عینی شکلی نه گهر محله کهی عقالر بی.

- أركان عقد الرهن الحيازي:-

1- رضا ((ره زامه ندی مرتهن و راهن))

2- محل ((منقول و عقالر))

3- سبب ((قهرزی زامن کراو))

4- حیازه ((وهرگرتن))

حیازه المال المرهون :-

رهن حیازی گرییه ستیکه کهوا دروست نابی تهنها به وهرگرتن ((قبج)) نه بی که بریتی به له گرییه ستیکی عینی کهوا وهرگرتن رکنه تییدا.

نامانج له گواستنه وهی حیازه نه وه نییه که مرتهن بتوانی مالی مرهون حبس بکات به لکو بو ناگادار کړدنه وهی که سانی تره ((غیر)) به وهی کهوا شته رهن کراو مگان به شیک بن له اموالی راهن.

الاصل حیازه مالی مرهون دهگواریتته وه بو دائن مرتهن، وه دمکری له لای که سی سینه م بی، که ناو دهبری به عدل، نه مهش بو هاتنه دی سودمگان وهکو: اعفا کردی دائن مرتهن له پاریزگاری کردن و به پړیوه بردن و



استقلال کردن و زیان نه گه یاندن به مالی مرهون له لایه ن رانن مرتهن، هه رکه سیك دروسته بیته عدل جگه له رهن.

- پیویسته حیازه مالی مرهون بگوازیته وه بو مرتهن یان عدل به شیوهیه کی دیار و به راشکاوی.
- پیویسته حیازه دائن مرتهن یان نه وهی شوینی دهگریته وه به ردهوام بی تاوه کو کوتایی هاتنی رهن.
- وه له گواستنه وهی حیازه مالی مرهون بو مرتهن هه مان احکامی گواستنه وهی حیازه مبیع بو مشتری پهیره و دهگری، بو نمونه: تسلیم کردنی مادی شتیکی مادی وه کو: ساعات، وه رهن کردنی دهین به تسلیم کردنی سندنی قهرز که ده بی، وه تسلیم کردنی عمار به چول کردنی عمار که ده بی.

- إيجار العقار المرهون للراهن : قانون نیستسانی کردوه له بنه مای گواستنه وهی حیازه و مانه وهی له لایه ن مرتهن یان عدل به کری دانی عقاری مرهون بو هه مان رهن به مهرجیک ده بی به کری دانه که اعلان بکات به نویسنی له سندنی رهن له قهرمانگی تو مار کردنی خانویه ره.

- بیع الوفاء: إتفاقیك هه یه که بنیات تراوه له سه ر نه وهی که وا له چ کاتیك بانع ثمنی گه رانده وه بو مشتری نه وا مشتری مبیعی بو بگه رینیته وه: نه مه یان شرعی عیراقی به رهن حیازی داناوه ته نانه ت نه گه ر لایه نه کان ناوی لی بنین: بیع به لام ناما نجیان رهن و زه مان کردنی قهرز که بی وه عبره له عقود به مه به ست و مانا که یه تی نه ک به الفاز و رسته کان. له م 1333 ده لی: بیع الوفا به رهن حیازی داده نری.

- رهن الدين :- دهگری قهرز رهن حیازی بکری نه میش له ریگیای تسلیم کردنی سندنی قهرز که به مهرجیک ده بی نه و قهرز قابلی حواله و قابلی حجز بی، بو نمونه: ناکری نفقه ره رهن بکری چونکه قابلی حجز نییه، وه دهگری پاره (نقود) ره رهن حیازی بکری که ناو ده بری به (رهن الناقص).

((آثار الرهن الحيازي))



## بالنسبة للمتعاقدین

## بالنسبة للغير

آثار الرهن الحيازي فيما بين المتعاقدين :

- بالنسبة للراهن :- رهن خاوه نيته تي مالي مرهوني ده مي نيته وه، وه ملتزمه به :

1- گهره نتي كردني رهن.

2- گهره نتي كردن هلاك يان تلف بووني مالي مرهون.

3- خه رجيبه كاني عقد (مادام اتفاق نه بي به پيچه وانه نه مه).

- بالنسبة للدائن المرتهن :-

دووسيفه تي هه يه : دائن مرتهن ، وه دوومافي هه يه :

مافي شخصي (قه رز) و مافي عيني قبيعي (رهن)

وهكو دائن : مافي زهماني عامي هه يه له سهر هه موو اموالي مدين به اعتباري داننيكي عادي وه يه كسانه له گهل باقي دانه كاني تر.

وه دائن مرتهن ناتواني ته نفيز بكات له سهر اموالي مدين رهن نه كراو ته نها نه گهر بيتو نه و مرهونه به شي دانه وه قهرزكه نه كات نه وكاته باقيه كه ي و مرده گريته وه وهكو دائن عادي.

وه نه گهر بيتو رهن غيري مدين بي نه و نابي ته نفيز بكري له سهر نه و ماله ي رهن كه و ا تخصيص نه كراوه بو رهن چونكه رهن كفيليكي عيني يه.

وهكو مرتهن : مافه كه ي له مالي مرهون هه يه ، كه و ا زامني و مرگرتنه وه قهرزي زامن كراو دمكات له ريگاي تقدم و تتبع و حبس.

وه دائن مرتهن ملتزمه به :

1- پاريزگاري كرن شته رهن كراوه كه.

2- به ريوه بردني مالي مرهون.

3- استغلال كردني مالي مرهون.

4- گهراندنه وه ي مالي مرهون له كاتي كوتايي هاتني رهن.



وه پښوېسته له سهر دائن مرتهن له ته نفيز كړدنى ئيلتزاماته كې كوششى عنايه شخص معتادى هېښ نهك عنايه شخصى بو مولكه گانې، وه پېچه وانهى نه مه بهر پرسيار دهې چونكه التزاماته كې پېشيل كړدووه. دائن مرتهن ناتوانى سود ودرگرى (انتفاع) به مالى مرهون يان بهر وېومه كې ودرگرى بهې بهرام بهر چونكه به مولكى راھن داده نرى به پښى م 1340 ق. م. ع.

دا ئن مرتهن استغلالى مالى مرهون دهكات به سيفه تى نائى قانونى له جياتى راھن پښوېسته بو راھن حسابىكى تفصيلى تقديم بكرى له جياتى بهر وېومه بردن و استغلال كړدنى مالى مرهون. وه حكمه له قهدهغه كړدنى سود ودرگرتنى مرتهن به مالى مرهون بهې بهرام بهر برىتيه له : قهدهغه كړدنى ودرگرتنى فواندى ربوى كهوا قانون قهدهغه رباى كړدووه، بوپه هر اتفاقيك بكرى كه به هوپه وه دائن مرتهن بتوانى سود ودرگرى له مالى مرهون بهې بهرام بهر به باقل داده نرى.

المقاصة بين غلة المرهون والدين المضمون :-

مرتهن استغلالى مالى مرهون دهكات بو حسابى راھن نهك بو حسابى تاييه تى خوى، نهو بهر وېومه دى دروست دهې له نه نجامى مالى مرهون دهبيتته مولكى راھن. به لام مرتهن ملتزم نييه به داني بهر وېومه كه به راھن به كو دهبيتته مدين دهې قيمه ته كې بداته وه، وه هروها له مرتهن سيفه تى دائن مرهون (( مدين بهو به هايه كې كه سوودى ودرگرتنووه له مالى مرهون )) . غله ( بهر وېوم ) :- برىتى يه له صافى به هاكې دواى داني نهو مصروفاته كې كه خرج كراوه بو به ده سته ناني نهو بهر وېومه.

وه مقاصه دهكرى له نيوان دوو قهرز:

كهوا بهر وېومى مالى مرهون ودردهگرى له جياتى قهرزى زامن كراو.

T.B : مشرعى عيراقى دمرچووه له و قاعده كې دهلى:

مقاصه ته نها له نيوان دوو قهرزى مستحق الاداء دهكرى.

آثار الرهن الحيازي بالنسبة للغير :-

- مهرجه گانې جيبه جى بوونى رهن حيازي له مافى كه ساني تر ( غير ) : نه گهر منقول بى : مهرجه عقلى رهن بنوسرى له ورقه يه كې سابه التاريخ له گهل تخصيص كړدنى رهن.



- نه‌گهر عقاربښی؛ مه‌رجه تومار بکړی له فهرمانگه‌ی تومارکړدنې ځانوبه‌ره له‌گه‌ل ته‌ خصیص کړدنې  
ډه‌ن.

- وه تاریخی تومارکړدن یان نویسین مرتبه‌ی نه‌و ډه‌نه‌که دیاری ده‌کات پیویستمان به‌تاریخ سابت ه‌یه بو  
دانی اولویه به‌یه‌کیک له‌ دانه‌کان له‌ کاتی دروست بونی تراحم.

.....

اولا :- حق الحبس :-

ډه‌ن حیازی به‌ مرتهن ده‌به‌ خشی نه‌و ده‌سه‌لاته‌ی به‌سهر شته ډه‌ن کراوه‌که که‌ وا ده‌توانی حبسی بکات  
له‌لایه‌ن ه‌موو خه‌لک تاوه‌کو فهرزه‌که‌ی وه‌برگریته‌وه له‌گه‌ل فوائد و ته‌واوی مصروفاته‌کان.

حبسی شته‌که ده‌کات له‌ډا‌هن (( جا چ مدین بی یان کفیل عینی بی )) وه‌ له‌ غیر (( وه‌کو )) کړیاری عقاری  
مرهون دوا‌ی تومارکړدنې ډه‌نه‌که (( وه‌ ه‌روه‌ها له‌به‌رامبه‌ر غیر له‌ دانه‌کانی دوا‌ی خوی له‌ مرتبه‌.

به‌لام مرتهن ناتوانی شته‌که حبس بکات بو‌گه‌ره‌نتی کړدنې قهرزیکي تر ته‌نها ده‌توانی حبسی بکات بو  
گه‌ره‌نتی کړدنې قهرزی زامن کراو نه‌مه‌ش به‌ پیی مبداء تخصیص الرهن.

پ/ نایا مرتهن ده‌توانی تمسک بکات به‌ مافی حبس کړدنې مالی مرهون له‌به‌رامبه‌ر نه‌و که‌سه‌ی له‌ مزاد بو‌ی  
ده‌رچووه (( الراسي عليه المزا )) له‌ حاله‌تی ته‌نفیز جبری له‌سهر مالی مرهون ؟

1- نه‌گهر بیټو مرتهن بریټی بی نه‌و که‌سه‌ی که‌ ته‌نفیز نه‌ نجام ده‌دات له‌سهر مالی مرهون نه‌وا مافی نییه  
حبسی بکات له‌به‌رامبه‌ر نه‌و که‌سه‌ی له‌ مزاد بو‌ی ده‌رچووه ته‌نانه‌ت نه‌گهر بیټو نه‌و نرخه‌ی مزادی  
له‌سهر جیگیر بووه کافی نه‌بی بو‌ دانه‌وه‌ی قهرزه‌که.

2- نه‌گهر بیټو نه‌و که‌سه‌ی نیجراناتی ته‌نفیزی نه‌ نجامداوه دانینیکی تربی جگه له‌ مرتهن : لی‌ره‌دا فروشتنی  
مالی مرهون به‌ مزادی علنی به‌ فروشتنی زوره‌ ملی نه‌ نجامدراوه و ډه‌نه‌که کوتایی پیدیت به‌ پیی قانون  
ته‌نانه‌ت نه‌گهر داواکاری فروشتن دانینیکی تربی جگه له‌ مرتهن، وه‌ دواتریش مافی حبس کوتایی پیدیت و  
مرتهن ملتزمه به‌ تسلیم کړدنې مالی مرهون بو‌ نه‌و که‌سه‌ی که‌ له‌مزاد بو‌ی ده‌رچووه بو‌ وه‌رگرته‌وه‌ی  
مافه‌که‌ی له‌نرخي ماله‌که به‌ پیی مرتبه‌ی ډه‌نه‌که.

T.B : ده‌رچوونی منقولی رهن کراو به‌دزی یان به‌ زه‌وتکړدن له‌ حیازه‌ی دائن مرتهن یان عدل جوئیکه له‌دزی  
کړدن که‌ناوده‌بری به‌ : سرقه‌ الضمان.



بویه مرتھن مافی ہدیہ منقولی وەرگریتهوه ته نانهت له حانزی حسن نیه له ماوهی (3 سال) له تاریخی سرقه الرهن نه مهش وەکو استثناء له قاعدی حیازه المنقول.

ثانیا :- حق التقدّم :-

هه مان احکامی رهن تāmīnī جیبه جی دهکری له گهه تیبینی کردنی نهوهی کهوا ناتوانری عقالی مرهون نازاد بکری له رهن حیازی ته نهها نه گهر په یوهست بی به رهن تāmīnī. له رهن حیازی ته تبیقاتی که مه چونکه مرهون تسلیم دائن مرتھن دهکری.

- انقضاء الرهن الحيازي نفس حكم انقضاء الرهن التأميني .

به دوو شیوه کوتایی پی دیت :-

1- بصفة أصلي ((بيع بالمزاد العلني، تحرير العقار المرهون اتحاد الذمة، ... هت))

2- بصفة تبعية ((به دانهوهی قهرزه که))

((حقوق الامتياز))

تعريف حق الامتياز :-

م 1361 / 1 :- امتیاز بریتیه له اولویه له وەرگریتهوهی قهرزکی دیاری گراو به رچه کردنی هوکاری نه و قهرزه.

و قانون کاتیک بریاری امتیاز ده دات بو قهرزکی دیاری گراو رچه سیفه تی نه و قهرزه دهکات به بی اعتبار کردنی که سی دائن بویه ده لنین : دهین ممتاز ، نالین : دائن ممتاز.

خصائص حق الامتياز :-

1- مافیکی عینی یه

2- مافیکی تبعی یه

3- مافیکه قابلی پارچه پارچه کردنی نیه (الصل)

4- مافیکه له سهر هه مو اموالیک هاتوو

5- بریار نادری ته نهها به پیی ده قیک له قانون نه بی.



- أنواع حقوق الامتياز :-

1- الامتياز العام :- له سهر هه موو اموالى مدين هاتوووه وهكو امتيازى نفقه ) :- تهنه مافى اولويه تيدايه واته مافى تتبعى تيدانييه.

2- الامتياز الخاص المنقولى :- له سهر منقوليكى ديارى كراو هاتوووه وهكو (( امتيازى بائع منقول )) تهنه مافى اولويه تيدايه چونكه مافى تتبع له كارد هكهوى به هوى جنبه جيكردى قاعدهى :  
( حيازة المنقول سند الملكية )

3- الامتياز الخاص العقارى :- له سهر عقاريكى ديارى كراو هاتوووه وهكو (( امتياز بائع عقارى )) مافى اولويه و تتبعى تيدايه وهكو (( رهن تامينى )) .

التميز بين حق الامتياز وحق الرهن (( الحيازي والتأمينى )) :

- لايه نه پينك چوووه كانى حق الامتياز ورهن الحيازي / التامينى :-

1- له پووى دروست بوون : امتياز دروست دهكرى به دهقيني قانون، تامينى و حيازي دروست دهكرى به اتفاق.

2- له پووى محل : امتياز له سهر : هه موو اموالى مدين له منقول و عقار ( امتياز عام ) يان له سهر عقاريكى ديارى كراو (( امتياز خاص عقارى )) يان له سهر منقوليكى ديارى كراو (( امتياز خاص منقولى ))

تامينى : تهنه له سهر عقاريكى ديارى كراو هاتوووه.

حيازي : له سهر عقارى يان منقوليكى ديارى كراو هاتوووه.

3- له پووى ترتيبى داننه كان :-

اولويه له امتياز :- به پينى سيفه تى قهرزكه ده بى نهك به پينى اسبقيه له قهرز، به استثنائى امتياز عقارى خاص كهوا اولويه تيايدا به پينى اسبقيه به له تومار كردن.

تامينى : حيازي : اولويه بو اسبقه له تومار كردن (( يان بو اسبق له تاريخ سابت نه گهر منقول بى ))



4- به پرووی شوینده وار:- له امتیاز عام و امتیاز خاص منقولی : تهنها مافی اولویه دمدریتته دائن چونکه مافی تتبع تیندا له کاردمکه وی به هوی جی به جیکردنی .  
قاعدوی : حیازه المنقول سند المکیه .  
به تاسینی / حیازی :- دائن مافی اولویه و تتبعی هدیه .

5- له پرووی پینویستی به ناگاداری و اعلان کردن :- له امتیاز عام و امتیاز خاص منقولی پینویست به اعلان کردن ناگات .

له تاسینی / حیازی عقاری : پینویسته اعلان بکری به تومار کردن (تسجيل في طابو)  
(نشوء حق الامتياز)

الأصل : مافی امتیاز دروست دهبی به مجرد جیگیر بوونی نه و قهرزی که قانون امتیازی پی داوه بهبی پینویستی به اجرانیکی تر، به استثنائی امتیاز خاص عقاری : کهوا جیگیر نابی و جینه جی نابی له سهر غیر تهنها نه گهر بیتوو تومارکرا له فهرمانگهی تومارکردنی خانویه ره کهوا و وکو ره هنی لی دی که دهکری له سهر عقارا (تاسینی یان حیازی) .

مافی امتیاز و مرتبه کهی تومار دهکری به پشت بهستن به دهقیکی قانون له سهر له ووی که دهبی دروست بوونی دهین ممتاز معزو به هیز بکری به حوکمی قهرزانی (( وکو نه فقهی نافرهت له سهر پیاو به حکم قهرزانی ))  
یان به سندی رسمی یان به اعتراف کردنی لایه نه کان به پینی ماده (( 2/74 )) قانون تسجيل عقاری .

- آثار حق الامتياز :-

- وکو قاعده له ماده (( 1362 )) ق.م. ع هاتووہ :

1- مدرته بهی ههر امتیازیک قانون دیاری دهکات، و نه گهر به صدر احدث دهقیک نهبی له سهر دهین ممتاز له سهر مرتبهی امتیاز کهی نهوا نه و قهرزی کوتایی له مرتبه له جیاتی ههر امتیازیکه که قانون دهقی هیناوه له سهر مرتبه کهی .

2- وه نه گهر چند قهرزیکي ممتاز هبی له یهک مرتبه دابن نهوا قهرزه که ودره گرنه وه به ریزهی به های ههریه که له قهرزه کان مادام نص نهبی به پیچه وانهی نه وه .



انفقاء حق الامتياز :-

مافي امتياز وھكو مافي رھن مافيكھ تابعي قھرزي زامن كراوھ، بويھ نھو مافھ كوٹايي پي ديت؛

1- به ريڱاي تبلي: به كوٹايي هاتني قھرزي ممتاز.

2- به ريڱاي اصلي: يا خود به سھر به خويي له قھرزي ممتاز و به بي كوٹايي هاتني قھرزي ممتاز.

### (الديون الممتازة)

- مراتب الديون الممتازة :- م 1368 / له به رام به ر نھو قھرزي كه قانون امتياز پي داوھ به دهقيكي

تاييه ت، نھو قھرزي له ماده (1369 - 1380 ق.م.ع) هاتوون به ممتاز داده نرين.

- نھم مراتبانه بو له به ر كرنه يھك له دواي يھك :-

1- المصروفات القضائية.

2- المبالغ المستحقة للخرينة

3- مصروفات حفظ المنقول وإصلاحه

4- الامتيازات العامة

5- مصروفات الزراعة + و الآلات الزراعية

6- بائع المنقول + المتقاسم في المنقول

ملاحظة / تھنا (1) و (2) و (4) تاييه ته به منقول و عقار، به لام (3) و (5) و (6) و (7) تھنا

تاييه ته به منقول.

1- المصروفات القضائية م 1369 :-

نھو مصروفاته دهگريته وه كهوا خھرج كراوھ بو به ر نھو و ندي دانفھ هاوبھ شھكان له پاراستني اموالي مدين و فروشتني و دابه ش كرندي، بو نمونه :- مصروفاتي حجز و بيع بالمزاد العلني و مصروفاتي دعوي غير مباشرة و دعوي بولصيه.

- محل الامتياز :-



نهو سه مهندي كه مزادي پيكر او ده كاتي فروشتني اموالي مدين (( كه وانا امتياز له سه ر منقول هديه نه نانه نه گهر مالي فروشاو عقارې )) .

وده كړي امتيازېكي تاييد تر بي وركو له فروشتني شتيكي ديارى كراو يان امتيازېكي گشتي بي وركو فروشتني هه موو اموال مدين .

وه نهو مصروفاته دي خدرج كراوه له پاراستني امواله كه و فروشتني پيش دهكوي به سه ر نه ودي خدرج كراوه له نيجراناتي دابهش كردن (توزيع) .

- مبنی الامتياز ((حكمة اعتبارها ممتازا)) :-

- زهریبه ت و رسوم و غیری نه وانه ده گړته وه كه واپړك ده خړي به پنی قانونه تاييد تیه كان .

- محل الامتياز :- بریتی یه له ثمني نهو امواله دي كه باری قورسه به و امتیازه ، وه ده ولت مافی تتبعی نهو ماله دي هديه و پنیو ست ناکړي تومه تبار بکړي له فرمانگه دي تومار کړدنې خانوبه ره نه گهر په یوه ندي به عقار هې (استثناء) .

امتياز مقرر بقانون خاص :-

حکومت مافی امتیازی هديه له اموالي فرمانبهره کانی ولات له سه ر نه ودي كه بوی جیگر ده بی نه به رامبه ریاندا له مبالغي مختلفه یان له نه ستویاندا .

نهمهش به پنی مادده دي (( 1 و 2 )) له قانون امتیاز المبالغ المستحقه للخریفة 1958/83 .

- مبنی الامتياز ((حكمة اعتبارها ممتازا)) :-

به رژه وه ندي گشتي واده خوازي كه قهرزه کانی حکومت گهره نتي هېي چونکه حکومت خاوه نې ولایه عامه یه .

3- مصروفات حفظ المنقول وإصلاحه م 1371 / 201 /



نهو مصروفاته زهروریه دهگریته وه کهوا خهرج کراوه نه پاراستنی چه ککردنه وهی منقوله که ، که نه گدر نهو مصروفاته ی نه سهر نه کرایایه نهو منقوله نه ده گونجا بو به کارهینان کهوا بو ی ناماده کراوه ، وه کو : کری یان چاکه ره وهی سیاره ( فیتهر ) ، وه خهرجی یه کانی نالیکی ناژهل.

به لام مصروفات نافعه ( تحسینات ) ( جوانکاریه کان ) ناگریته وه، و هکو : دووباره یویاغ کردنه وهی سه باره.

بؤنمونه ۱- نه‌گهر فیتهر سه‌یاره‌یه‌کی چاک‌کرده‌وه که‌وا له حیازه‌ی خاوه‌نه‌که‌ی بی نه‌وا فیتهر ده‌توانی سه‌یاره‌که بفرۆشری له‌سه‌ر خاوه‌نه‌که‌ی بۆدانه‌وه‌ی پارهی چاک‌کردنه‌وه‌که وه وەرگرته‌وه‌ی نه‌و پارهییه له نرخی سه‌یاره‌که پیش داننه‌کانی تر جگه له داننه‌کانی مصروفاتی قه‌زانی و خزینه‌ی عامه .

وهه گهر چهند مصروفاتيک هه بوو تراحم و کوښوونه وه تيايدا ږوويده وه هه نديکيان پيش هه نديکي  
تريان دهکده ون له سهرينه ماي ترتيبی پيچه وانده تاريخي خه رج کردنی نهو مصروفاته ی واته نهو  
مصروفاته ی له کوتايی خه رج کراوه پيش دهکده ی به سهر نهو مصروفاته ی له سهره تادا خه رج کراوه.

عنه نه و حوكمه نه و ديه كه واه نه گهر خه رچ بگرئ و شته كه توشى هلاك يان تلف بوو نه واه دانن ناتوانى به مصروفاتى سه رده تايى مافه كه ي وهر بگرينه وه نه به رهه مى شته كه .

و هکۆ قاعده :- مرتبه‌ی مصروفاتی پاراستن و چاککردنه‌وه‌ی منقول بریتی یه له مرتبه‌ی سینه‌م، استثناء ؛  
 نه‌گه‌ر مرته‌ن حیا‌زی یان مۆجر ع‌قار یان صاحب‌الف‌ند‌ق ت‌وان‌یان تم‌س‌ک ب‌که‌ن به‌قاعده‌ی (( حیا‌ز المن‌قول ))  
 نه‌وا له به‌رام‌به‌ریان جی به‌جی نا‌ک‌ری.

- محل الامتياز :- بریتیه لہو منقولہی کہ مصروفاتی لہسہر خہرج گراوہ بو پاراستن یان  
چاکر دندہ وہ .

- مبنی الامتیاز :- ((حکمة إعتبارها ممتازا)) :- نه گهر نهو مصروفاته نه کری نهوا منقوله که توشی هلاک و تلف دهبی نهو کاته ناگونجی بو به کارهینان کهوا بوئی ناماده کراوه، وه دواتریش هه موویان سودی لی وهرده گرن.

م 1372 / 1 ، 2 / (4) الامتيازات العامة

### امتیازات عامه بریتی به له مانه :-

۱- نه و بړه پاره یه مسته حه قی به کړی گیر او د کانه .

ب- نه و بیره پاره یه مسته حه قه بۆ دابین کردنی خواردن و جل و بهرگ و دهرمان.

٦- يَرْثُ (نَفَقَة)



۱- امتیاز المبالغ المستحقة للأجراء :-

حکمة هذا الامتياز :- بریتییه له اعتباراتی انسانی چونکه نهم چینه داننه له برژیویاندا پشت دهبهستن به و کړی یه به تاییه تی نه و داننه ی که مرکز هکې ږیگای پی نادات به لیکولینه ووه کړن، وه هه روه ها نه و برپاره یه ی مستحق ی نه و به کړی گیراوانه یه که قانون امتیازی بو داناو، نه زور جار بره پاره یه کی که مه و نه و له ویه تیان کاریگه ری نی له سره مافه کانی باقی داننه کان.

الأشخاص المضمونة ديونهم بالامتياز :-

خزमे تکار و کاتب و کریکار و هه به کړی گیراویک که واکړی یان موچه وهرده رگری وکو :- خزمت کار و چیش لینه و دهرگاوان و باخچه وان و شوفیری سه یاره و خزمت کاری مزرعه (سه پان) و شوان و گاوان و کریکاری کیلکه و کارگه و شونی بازرگانی و کاتب و سکرتری تاییه ت و په رومر دکاری مندان و شیرد هری مندان و وه کیلی به کړی گیراو.



امتیاز المبالغ المستحقة للعامل :-

به پنی م 10 / م له قانون عمل 151 / 1970 بری پاره ی کریکار ممتاز ه که ده لی، (( بری پاره ی مستحق ی کریکار دهریت به کریکار یان نه و که سه ی شونی دهریت ه و له مافه کان به پنی احکامی نه و قانونه، به رزترین پله ی امتیازی هیه له هه موو اموالی خاوهن کاری قهرزار جا منقول بی یان عقار بی، وه راسته و خو کړی یه که ی وهرده رگریته ووه له پیش هه موو قهرزه ممتاز ه کانی تر وه له ناویاندا مبالغ مستحقه لخرینه الدوله و نفقات و رسوم قچانیه و مصاریفی پاراستن و چاکر دنه ووه.))

که واتا له مرتبه ی چواره م تهنه ا موزه ف قانون مدنی له سره جینه جیده بی، که واته به پنی قانون عمل امتیازی عامل له مرتبه ی یه که م دی به پنی قاعده ی : الخاص بقید العام.

- که واتا قانون عمل امتیازی کی گشتی داناو به عامل به شیوه یه کی به هیز تر له ووی که له قانون مدینی هاتووه له سی لایه ن به هیز تره ، امتیاز عامل :

1- به پنی قانون مدنی له مرتبه ی چواره موه.

به پنی قانون عمل له مرتبه ی یه که م دیت.



2- به پینی قانون مدنی ته‌ن‌ها کرنی عامل ده‌گریته‌وه وه به پینی قانون عمل هه‌موو اموالی مستحق‌ی عامل ده‌گریته‌وه وه‌کو : مکافاة ، تعویض .

3- به پینی قانون مدنی نه‌و بره پاره‌مستحقه ده‌گریته‌وه له (( 6 )) مانگی کوتایی وه به پینی قانون عمل هه‌موو نه‌و مستحق‌ی عامله ده‌گریته‌وه واتاه ماوه دیاری نه‌کراوه .

ب- امتیاز المبالغ المستحقة عن توريد الماکل والملبس والدواء :-

حکمة هذا الامتياز :- بریتییه له اعتباراتی انسانی که‌وا ده‌خوازی که ده‌بی‌ی‌موردین (( صیدلیه ، سوپر مارکیٲ ... هتد )) متمانه‌یان هه‌بی به قه‌رززار تاوه‌کو پینداویستییه‌کانی ژیان به‌ده‌ست بینن وه‌کو : خواردن و جل و به‌رگ و دهرمان .

به‌لام نه‌و شتانه‌ی تر که بازرگان دابینی ده‌کات وه‌کو : موادی پینویستی خویندن له کتاب و نه‌وراق که‌وا سه‌مه‌نه‌که‌ی به‌ده‌ین ممتاز دانانری .

T: B / له مه‌لزه‌مه‌که‌ی ماموستا هیوا نه‌م لاپه‌رانه (( Slide )) ته‌ن‌ها بوزانیارییه (( للمعلومات فقط ))

(( 27 , 29 , 34 , 38 , 39 , 42 , 43 , 69 , 70 , 71 , 72 , 83 , 84 ))

ج- / امتیاز النفقة :-

حکمة هذا الامتياز :- اعتباراتی انسانی وا ده‌خوازی که بری پاره‌ی نه‌فه‌قه زه‌مانی دانی هه‌بی به هوی پینداویستی دائن له کاتی برژیوی ژیانیدا .

قه‌رززی نه‌فه‌قه قه‌رززیکی ممتاز وه هه‌روه‌ها قه‌رززیکه قابلی جز کرن نییه به پینی م 384 / 4 له‌قانون مرافعات .

- محل الامتيازات العامة :- امتیازاتی گشتی له‌سه‌ر هه‌موو نه‌موالی مدین ده‌کری جاچ منقول بی‌یان عقاربی وه پینویست ناکات اعلان بکری و تو‌ماربکری له‌سجلی عقاری نه‌گه‌ر په‌یوه‌ست بوو به عقار وه مافی اولویه ده‌داته خاوه‌نه‌که‌ی .

- (الديون المشمولة بالامتياز هي) :- امتیاز ( 6 ) مانگی کوتایی ده‌گریته‌وه واته قه‌رززی ( 6 ) مانگی پیش ته‌نفیز کردن ، یاخود له تاریخی نه‌و رووداوه‌ی که به‌هوییه‌وه اموالی مدین ته‌صفیه کراوه وه‌کو : مردن و اعسار و اعلان کردنی افلاس .

که‌واته قه‌رززی ( 6 ) مانگی کوتایی به ممتاز داده‌نری وه زیاتر له‌و ماوه‌یه به قه‌رززیکی عادی داده‌نری .



امتیازاتی گشتی یه ك مرتبه‌ی هه‌یه كه بریتیه نه مرتبه‌ی چوارهم، وه نه حالتی تراحم و كوڤوونه‌وهی  
امتیازاتی گشتی، وه‌كو : كوڤوونه‌وهی سكرتیر له‌سه‌ر پاتیه‌كه‌ی له‌گه‌ن نه‌و بازرگانه‌ی كه خوراکی پی  
فروشتوو له‌گه‌ن خزمیكه‌ی نزیکه‌ی كه داوای نفقه بکات، هه‌ریه‌كه له‌وه‌ره‌زانه یه‌کسان له‌مرتبه‌دا له‌وه  
کاته‌دا هه‌ریه‌كه له‌وه‌ره‌زانه و مرده‌گریته‌وه به‌نسبه و تناسب.

5- مصروفات الزراعة فی الآلات الزراعیه م 1273 / 1, 2, 3

ا- امتیاز مصروفات الزراعة :-

حکمة الامتیاز :- بیروکه‌ی داد‌په‌روه‌ری به‌اعتباری نه‌وه که‌وا دانه به‌مائی خوی یان کاری خوی به‌شداری  
ده‌کات له‌به‌ره‌هم هینانی به‌روبووم، بویه داد‌په‌روه‌ری تیندایه به‌وه‌ی كه مافه‌كه‌ی و مرگ‌ریته‌وه له‌سه‌مه‌نی  
به‌روبوومه‌كه له‌پیش دانه‌کانی تر، وه هه‌روه‌ها مشرع په‌چاوی زراعه‌ی کردوو.

المبالغ المضمونة بالامتیاز :- هه‌ر مه‌بلفیک كه خه‌رج کراوه بو‌استغلال کردنی زه‌وی زراعی وه نه‌و مبلغه  
بریتی یه له‌تو و کیمیاوی و ماده‌کانی تر و سه‌مه‌نی مواد مقاومه حشرات، یاخود کریی نه‌و که‌سانه‌ی  
چاندیتیان یان نه‌و که‌سانه‌ی كه به‌کارده‌هینرین له‌کاره‌کانی زراعه، وه کریی مواشی و آلاته‌ی كه به‌کری  
گیراوه بو‌زراعه‌تی نه‌و زه‌وییه وه نه‌و خه‌رجیه پیویسته بو‌ئاوه‌دانی زه‌وییه‌كه، وه سه‌مه‌نی نالاتی زراعی و  
خه‌رجیه‌کانی چاک‌کردنه‌وه زه‌مانی نییه.

محل الامتیاز :- امتیاز له‌سه‌ر نه‌و به‌روبوومه ده‌کری که‌وا نه‌و مبلغه‌ی بو‌به‌هرم هینانی خه‌رج‌کراوه به‌لام  
له‌سه‌ر خودی زه‌وییه‌كه یان نالاتی زراعی یان مواشی امتیاز نیه كه مولکی نه‌و که‌سه‌یه.

نه‌و دانه‌ی كه تمسك ده‌کات به‌امتیاز پیویسته به‌هینانی که‌وا قه‌ره‌زه‌كه‌ی به‌کاره‌اتوو له‌به‌ره‌هم هینانی  
نه‌و به‌روبوومه‌ی که‌وا له‌سه‌ری داوای امتیاز ده‌کری.

ب- امتیاز المبالغ المستحقة فی مقابل الآت الزراعة :-

مه‌به‌ست له‌نالاتی زراعی :- هه‌موو نه‌و نامیرانه‌یه كه به‌کارده‌هینری له‌کشتوکالکردن جاج به‌کاربی بو‌  
ناماده‌کردنی زه‌وییه‌كه بو‌زراعه یان له‌به‌ره‌هم هینانی نه‌و به‌روبوومه وه‌كو : نامیری ناودان و چاندن، امتیاز  
له‌سه‌ر مه‌بلفیکه كه خه‌رج ده‌کری له‌سه‌ر نامیری زراعی وه‌كو : نرخ نامیره‌كه و کریی گواستنه‌وه‌ی بو‌  
کیلگه و مصروفاتی جوانکاری، مصروفاتی به‌رپه‌وه‌بردنی نامیره‌كه وه‌كو : نرخ سوته‌مه‌نی و کریی شوفیر  
زامن ناکری به‌امتیازی نالاتی زراعی به‌ئکو امتیازی مصروفاتی زراعی زامنی ده‌کات.

7- مؤجر العقار + صاحب الفندق

تعقیق الاجرام

نهم مه‌لزمه له‌په‌راوگه‌ی RAZ دست ده‌که‌وینت

نرخه‌هه‌h



۱- امتیاز مؤجر العقار : م 1374 / 1 ، 2 ، 3 ، 4 /  
- حکمة هذا الامتياز :-

مشرع ویستویهتی عقدی ایجار ناسان بکات، بویه نهو عقده گرنگی یهکی زوری هدییه لهژیانی نابوری و کومه لایهتی، نهگهر نهو امتیاز نه بی نهو زوربهی خاوهن عقارهکان توشی تردد دهبین له بهگری دانی عقارهکانیان ته نهها نهگهر بیتو مستاجر ناماده باشی هه بی که کرییه که پیشهکی بدات یان کفیل یان هه تامینیکی تر تقدیم بکات وهکو زهمانیکی بو دانی کرییه که.

- اساس امتیاز مؤجر العقار :- امتیازی مونه جر عهقار بریتیه له بیروکهی رهن زهمهنی له سهه اعتباری نهوهی کهوا مونه جر و موسته نجر به شیوهیهکی زهمهنی مه بهستیان نهوه بووه که نهو منقولاتهی موسته نجر له ناو عقاره که دادهنی وهکو زهمانیکی بو وهفا کردن به نیلتزاماتهکان به گویرهی عقدی ایجار.

- مەرجهکانی جیگیر بوونی امتیازی مؤجر :-

1- دهبی عقدی ایجار صحیح بی.

2- دهبی ماجور عقار بی.

- المبالغ المضمونة بالامتياز :- نهو کری و مبالغهی که مستحق مونه جره به گویرهی عقدی ایجار وهکو : تعویزاتی مستحق مونه جر له جیاتی تلف بونی عقاره بهگری دراوه که، یان بهکارهینانی له غیری نهوهی بوئی ناماده کراوه.

- محل الامتياز :- امتیازی مونه جر عقار له سهه نهو شتانهی که موجود له ناو عقاره بهگری دراوه که کهوا موئکی مستاجر جاج منقول بی که قابلی جز کردن بی وه به روبومی زراعی.

- مەرجهکانی نهو منقولاتهی که امتیازی له سهه :-

1- دهبی نهو منقولاته موجود بی له ناو عقاره بهگری دراوه که وهکو : (( أثاث ، تحف ، کهلوپهل،

مکائن ، سیارة ، ئازهل ))



2- دهبي نه و منقولاته قابلي حجز كردن بيت، امتياز نه و ماده ناگريته وه كه پيويسته بو بريوي ژياني مستاجر و نه وانه ي نه فقه ي له سه ريان ه وه كو: كتابي پيويست بو پيشه كه ي وه ناميره گاني كار كردن كه وا به خوي وه كه ساني تر به كاري دهينن.

3- دهبي منقولاته كه مولكي مستاجر بي، وه كو استثناء: امتياز دهكري له سه ر منقولاتي غيري مولكي مستاجر وه كو نه و منقولاته ي مولكي نه مانده يه:

ا- مستاجر من الباكن نه گه رايجار من الباكن قه دهغه كرابوو.

ب- مولكي كه سيكي تر (غير) بي نه گه ر مونه جر له كاتي داناني نه و منقولاته له عقاره به كرى دراوه كه نه زاني كه وا مولكي غير حسن النيه يه.

ج- مولكي خيزاني مستاجر بي (( مشرعي مصري به صراحه دهقي له سه ر هيناوه به لام مشرعي عيراقى دهقي له سه ر نه هيناوه به لام حوكمي منقولاتي مولكي غير له سه ري جيبه جي دهكري نه گه ر مونه جر نه زاني به وه ي كه مولكي خيزاني مستاجر ه ))

تييبينى :- لا په ره (( 52 تا 88 )) تيدا نيبه.

ته واو كه ري حقوق امتياز له لا (( 52 تا 88 ))

ب- امتياز صاحب الفندق :-

م 1/1375، 2، 3، 4

خواهني فندق جگه له وه ي كه امتيازي هه يه له سه ر كه لوپه نه گاني نه و كه سه ي ديته ناو فندق، سى امتيازي ترى هه يه :-

1- امتيازي مونه جر عقار به نسبت كرى نه و ژووره ي كه هيج كه لوپه ليكي تيدانيه.

2- امتيازي دابين كاري خوراك به نسبت نه و خوراكه ي كه پيش كه شي نه و كه سه دهكري كه ديته ناو فندق.

3- امتيازي پاراستن و چاك كردنه وه ي منقول به نسبت نه و ناليكه ي كه وا دهريته نه و ناژه له ي كه له گه ل نه و كه سه يه كه ديته ناو فندق.

- حكمة الامتياز :- گه رهنتي كردني داني نه و مبلغه ي كه مستحقه بو خواهني فندق له سه ر نه وه كه سه ي ديته ناو فندق به بونه ي دانيشتنى له و فندقه، نه مه ش له به ر نه وه ي خواهني فندق به حوكمي كاره كه ي



ناچار دهبی پیشوازی بکات له هر که سیک که داوی مه نو و شوینی چه سانه وه دهکات بهبی نه وهی نامراییکی سقه بی بو ناسینی نه و که سه تهنه نه و که لویه لانه دهبینی که و نه و که سه ده بینیتنه ناو فندق.

- اساس امتیاز صاحب الفندق :- قانون نه و که لویه لانه هی نه و که سه یه که و دیتنه ناو فندق به رهن داناوه بو خاوهنی فندق یا خود له سهر اساسی رهن حیازی له جوړیکی تاییده ته. تیپینی / بو خویندنه وهی ماده کان بکه ریوه سهر مه لزمه هی ماموستا هیوا.

- المبالغ المضمونة بالامتیاز :- نه و بره پاره یه دهگریته وه که مستحق خاوهنی فندقه له به رامبه ر نووستان و خواردن و خواردنه وه که و پیشکش کراوه بو نه و که سه ی دیتنه ناو فندق وه نه و که سه ی دعوته ی کرده وه له فندق.

- محل الامتیاز :- امتیاز له سهر نه و که لویه لانه یه که هی نه و که سه یه دیتنه ناو فندق یان هی نه و که سانه یه که له گه لی دان له ناو فندق یان له ملحقاته کانی فندق وه کو : گه راج ، وه جل و بهرگ و سه یاره و ناژهن و پاره و زیر و زیو دهگریته وه.

- مرتبة امتیاز مؤجر العقار وصاحب الفندق :- مونه جر له امتیاز مرتبه ی شه شه می هیه ، به لام پیش ده که وی به سهر مصروفاتی پاراستن و چاکر دنه وهی منقول وه مصروفاتی زراعی و نالاتی زراعی نه گهر بیتو مونه جر عقار حسن النیه بی.

بؤنمونه : نه گهر موسته نجر نامیریکی زراعی کری و سه مه نه که ی نه دا وه بریه ناو نه و زهویه ی که به کری گرتووه بهبی نه وهی که مونه جر بزانی سه مه نه که ی نه دراوه بویه نه و کاته امتیازی مونه جر عقار پیش امتیازی نالاتی زراعی ده که وی.

وهه روه ها خاوهنی فندق له امتیاز مرتبه ی شه شه می هیه ، نه گهر امتیازی مونه جر عقار تراحمی کرد وه کوئووه له گه ل امتیازی خاوهنی فندق نه و کامه یان تاریخی له پیشتر بوو پیش ده که وی به سهر نه وهی تر. نه گهر مستاجر هندی که لویه لی هینایه دهره وه له خانووه به کری گیراوه که بهبی نه وهی مونه جر پی بزانی و بریدیه ناو فندق که خاوهنی فندق نه زانی به وهی که مونه جر امتیازی له سهر نه و که لویه لانه هیه نه و امتیازی مونه جر نافز نابی به نسبت خاوهنی فندق ته نانه ت نه گهر تاریخی له پیشتر بی، وه هه روه ها نه گهر نه و که سه که لویه له کانی برده دهره وه له فندق و له ناو خانوه به کری گیراوه که ی دانا وه مونه جر حسن



النية بئ نهوا امتياز هكهي پيش دهكهي چونكه امتيازي خاوهني فندق كه تاريخي له پيشتره تهنفيز نابي له مافي مونه جر.

8- بائع المنقول + المتقاسم في المنقول :-

1- امتياز بائع المنقول : م 1376

- حكمه الامتياز :- بائع نهو كه سديه كه شتهكهي له مولكي مشتري يه بويه داد پهرودري تيدايه لهودي كه مافهكهي وهر بگريتهوه پيش داننهكاني تر، جكه لهمه بو ناسانكردني عقدي بيع كه بناغهي چالاكي نابوري يه چونكه امتياز جورنيك له متمانه و اتمان دوداته مشتري.

- شروط ثبوت امتياز بائع المنقول :-

1- دهبي عقديكي بيعي صحيح دهبي.

2- دهبي مبيع منقول بي.

- المبالغ المضمونة بالامتياز :-

امتياز گهرهنتي ثمن و ملحقاتهكاني دهكات و دكو: فواندي اتفاقي و قانوني، وه گهرهنتي امتيازي تعويضات ناكات كهوا دروست بووه به گويژهي عقدي بيع له نهستوي مشتري.

- محل الامتياز :- امتياز هديه له سهر شته فروشراوهكه به مخرجيك له حيازي مشتري بمينيتهوه، وه نه گهر مبيع له حيازي مشتري هاته دهرهوه نهوا بائع مافي تتبعي هديه به مخرجيك نابي نهو كه سدي حيازي بو گواستراوتهوه حسن النيه بي.

پ / نايا حوكمي چي يه نه گهر منقول گورا بو عقار ؟

ج / نه گهر منقول گورا بو عقار بطبيعته ، و دكو نه گهر نهو نه دوداتي فروشراوه به گاربهيئري له بيناكرون نهوا شته فروشراوهكه سيفهي خودي معقولي له دست دودات و دهگوريت بو عقار، بويه امتياز نيه له سهر عقار.

به لام نه گهر منقول گورا بو عقار بالتخصيص و دكو : سبليت كه فروشرا و تخصيص كراوه بو خرمهت كردني عقاريكي دياري كراو نهوا مافي امتيازي دهمني، چونكه شته فروشراوهكه خودي خوي له دست نادات به مجرد گوراني بو عقار بالتخصيص.



نه‌گهر خاوه‌نی عقاری مرهون سبلتیکی کړی و ښه نه‌کې نه‌داو تخصیصی کړد بو خزمه‌ت کړدنی عقاری مرهون نه‌وا پوهنه‌که ده‌گریته‌وه و پیش ده‌کړی به‌سهر امتیازی بائع منقول نه‌گهر بیتو دائن مرتهن حسن النیه بی.

- مرتبة الامتياز :- بائع منقول له امتیاز مرتبه‌ی حوتهمی هیه، واته له‌دوای امتیاز مونه‌جر عقار امتیازی خاوه‌ن فندق دیت، به‌لام پیش نه‌و دووانه ده‌کړیته‌وه نه‌گهر اسبات بوو که مونه‌جر یان خاوه‌نی فندق به‌مه‌یان زانیوه له‌کاتی دانانی مبیع له‌خانه به‌کړی گراوه‌که یان له‌فندق.

- امتیاز المتقاسم فی المنقول :- م 1377 / 1، 2 /

- المبالغ المضمونة بالامتياز :- نه‌م نیمتیاز نه‌ره‌نتی مافه‌کانی هریه‌که له‌متقاسمین ده‌کات نه‌گهرانه‌وه بو‌سهر نه‌وانی تر به‌هوی قسمه‌وه له‌وهر گرتنه‌وهی مافه‌کې.

- محل الامتياز :- امتیاز نه‌و به‌شه جیاکراوه‌یه که‌وا کراوه له‌به‌شی هریه‌که له‌متقاسم.

- مرتبة الامتياز :- نه‌م نیمتیاز هه‌مان نیمتیازی بائع المنقول که‌وا مرتبه‌ی حوتهمه، له‌کاتی تراحمی امتیازی بائع منقول له‌گهل امتیازی متقاسم فی المنقول نه‌وا کامه‌یان تاریخی له‌پیشتر بی نه‌وا پیش ده‌کړی، نه‌گهر قسمه له‌دوای بیع بی نه‌وا امتیازی بائع پیش ده‌کړی، وه نه‌گهر بیع له‌دوای قسمه بی نه‌وا امتیازی متقاسم پیش ده‌کړی.

(( الامتيازات الخاصة العقارية ))

بریتیه له‌و امتیازاته‌ی که له‌سهر عقاریکی دیاری کراو ده‌کړی له‌عقاراتی مدین، که‌وا نه‌مانه‌ن :-

ا- امتیازی بائع عقار.

ب- امتیازی مقاول و مهندس و معمار.

ج- امتیازی متقاسم فی العقار.

- مراتب الامتيازات العقارية الخاصة :- مافه‌کانی امتیازی تاییه‌تی عقاری وه‌کو: رهن تأمین، هیج جیاوازیه‌ک نییه له‌نیوانیاندا ته‌نھا له‌پرووی سهرچاوه نه‌بی، وه دیاریکړدنی مرتبه‌ی امتیاز به‌پنی تاریخی تو‌مارکړدن ده‌بی له‌تابو نه‌وه‌ک به‌پنی سروشتی قهرزه‌که هه‌روه‌کو له‌مافه‌کانی تری امتیاز.

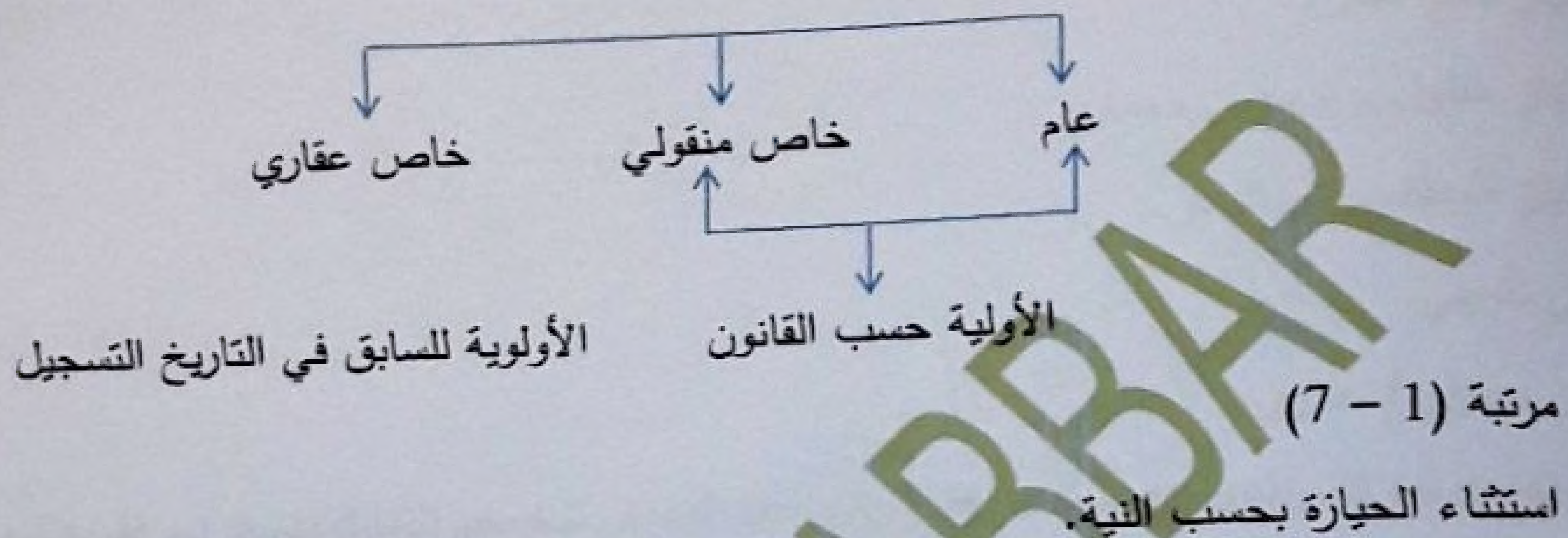
ا- امتیاز بائع العقار :- م 1378 / 1، 2 /

- محل الامتياز : نیمتیاز هیه له‌سهر عقاره فرو‌شراوه‌که.



- مرتبة الامتياز : بۇ جىگىر بوونى امتياز پىنويستە تۇمار بىرى ئە فەرمانگە تۇمارى خانو بەرە، ئەم نىمتيازە مرتبەى بۇ دوست دەبى ئەكاتى تۇمار کردن.

### امتياز



ب- امتياز المقاول والمهندس المعماري م 1379 / 1، 2، 3 /

- حكمة الامتياز :- ئەم نىمتيازە تەنھا لە سەر زیادەى قىمەتى عقارەكە بەهوى مقاول و ئەندازىارى بىناسازى، ئەوەك لە سەر هەموو قىمەتى عقارەكە.

- مرتبة الامتياز :- بۇ جىگىر بوونى امتيازى مقاول يان ئەندازىارى بىناسازى پىنويستە سىندىكى رەسمى بنوسرى دەربارەى ئەو كارانەى ئەو كەسانە كە كردوويانە و ئەو برە پارەى مستحقە ئە بەرامبەر ئەو كارانە وە تۇمارکردنى ئەو امتيازە ئە تابو لە سەر بنەماى ئەو سەنەدە، وە ئەو امتيازە مرتبەى بۇ دوست دەبى ئەكاتى تۇمارکردن، وە ئەگەر تزامم بوویدا ئە نىوان ئەو امتيازە و هەر مافىكى عىنى لە سەر هەمان عقار ئەو كامەيان تارىخى تۇمارکردنى ئە پىشتىربى پىش ئەوانەى تر دەگەوى.

بەلام ئەگەر ئەو امتيازە دوست بووبى بەهوى ئەو كارانەى كراوە ئە عقارى مرهون ئەو جى بەجى کردنى ئەو بنەمايەى پىشوو دائما رهن پىش دەخات بە سەر امتياز مادام پىنويست بى كە رهن تۇمار كرابى پىش دوست بوونى امتيازەكە، بەلام مشرە برپارى داوە كەوا نىمتيازى مقاول و ئەندازىارى بىناسازى پىش خستوو بە سەر رهن تامينى يان رهن حيازى عقارى.

- امتياز المتقاسم في العقار :- م 1380 / 1، 2 /



پښوېسته نه و ښمټيازه تومار کرابي له فەرمانگه‌ي توماري خانووبه‌ره، وه مرتبه‌ي بو دروست ده‌بي له‌کاتي تومارکودن.

((مراتب الديون المتعلقة بالعقار))

1- امتياز بائع عقار.

2- امتياز مقاول و مهندس معماري.

3- امتياز المتقاسم في العقار.

4- رهن تأميني.

5- رهن حيازي / عقاري.

مدرته‌به‌ي نه و قهرزانه‌ي په‌يوه‌سته به عقار دياري ده‌کړي به پښي تاريخي تومارکودنيان له فەرمانگه‌ي توماري خانووبه‌ره، واته به پښي اسبقيه في التاريخ.  
ملاحظة /

1 - امتياز مقاول و نه‌ندازياري بيناسازي پيش ده‌کړي به سهر رهن ((تأميني / حيازي / عقاري)) ته نانه‌ت نه‌گهر تومارکودنه‌کهي له پاش رهنه‌که بوو.

2 - امتياز مبالغ مستحقه للخزينه پيش ده‌کړي نه‌گهر په‌يوه‌ست بي به عقاريک به هوئ نه‌بووني تاريخي تومارکودن ((له‌به‌ر نه‌وه‌ي پښوېست ناکات تومار بکړي له فەرمانگه‌ي توماري خانووبه‌ره)).





کۆمەڵەی خوێندکارانی کوردستان  
Kurdistan students association  
جمعية طلبة كردستان

# حقوق العينية

## مافه عینییه‌گان



کۆمیتەی خوێندکارانی یاسا و رامیاری

مان کارمه دفریۆ